

Stadt Jena

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. VBB-J 46 „dotSource Campus“



### Begründung zum Satzungsplan

Für das Gebiet

Gemarkung Jena, Flur 7:  
Flurst.-Nr. 112/2 (teilweise), 113/1, 113/2,  
114/1, 114/2, 115/2, 117 (teilweise), 124/16  
(teilweise), 155/22 (teilweise)  
Gemarkung Jena, Flur 13:  
Flurst.-Nr. 193/2 (teilweise)

Vorhabenträgerin

dotSource Headquarter GmbH  
Goethestraße 1  
07743 Jena

Bauleitplanung

ATP Berlin Planungs GmbH  
Salzufer 15-16  
10587 Berlin

Diese Begründung ist nur gültig im Zusammenhang mit den Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen vom 28.02.2024.

Stand: 28.02.2024

## Inhalt

I.	Rechtsgrundlagen .....	8
II.	Allgemeine Begründung Bebauungsplan .....	9
1	Präambel.....	9
2	Beschreibung des Plangebietes .....	9
2.1	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	9
2.2	Planungserfordernis .....	10
2.3	Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung .....	10
2.4	Städtebauliche Situation im Bestand .....	10
2.5	Grünflächen / Vegetation .....	11
2.6	Boden / Baugrund .....	12
2.7	Altlasten.....	13
2.8	Kampfmittelbelastung .....	15
2.9	Artenschutz .....	15
3	Grundidee / Planungskonzept .....	17
3.1	Ausblick auf die weitere Planungskonzeption im weiteren Verfahren .....	17
3.2	„Stadt in der Stadt“ .....	17
3.3	Städtebauliches Konzept.....	19
3.4	Hochpunktstudie der Stadt Jena .....	19
3.5	Einzelhandelsentwicklungskonzept .....	20
3.6	Freiraumkonzept.....	20
3.7	Erschließungskonzept .....	21
3.8	Gewässerschutz, Niederschlagsentwässerung .....	21
3.9	Denkmalschutz / Archäologie .....	22
3.10	Technische Infrastruktur.....	23
3.11	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	23
3.12	Klima / Luft .....	23
3.13	Verkehrerschließung.....	24
3.13.1	Individualverkehr.....	25
3.13.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	25
3.13.3	Öffentlicher Regionalverkehr.....	26
3.13.4	Fuß- und Radverkehr .....	26
3.13.5	Anlieferung .....	26
3.13.6	Mobilitätskonzept.....	26
3.14	Immissionen .....	27

3.14.1	Lärm.....	27
3.14.2	Luftschadstoffe .....	28
3.14.3	Licht.....	28
3.15	Besonnung / Verschattung.....	28
3.16	Geltendes Planungsrecht .....	29
3.17	Städtebauliche Satzungen.....	29
3.17.1	Sanierungssatzungen.....	29
3.17.2	Fernwärmesatzung .....	29
3.17.3	Werbeanlagensatzung .....	29
3.17.4	Baumschutzsatzung.....	30
3.17.5	Sondernutzungssatzung/Sondernutzungsgebührensatzung .....	30
3.17.6	Ablösesatzung .....	30
4	Übergeordnete Planungen .....	30
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	30
4.2	Flächennutzungsplan .....	31
4.2.1	Berichtigung des Flächennutzungsplanes.....	32
4.3	Landschaftsplan .....	33
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ .....	34
4.5	Stadtteilentwicklungskonzept Jena West / Zentrum .....	35
III.	Planinhalt .....	37
1	Allgemeine Planungsziele .....	37
2	Begründung der textlichen Festsetzungen .....	37
2.1	Zulässigkeit von Vorhaben .....	37
2.2	Art der baulichen Nutzung .....	38
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	40
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	43
2.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB).....	45
2.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	46
2.7	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).....	47
2.8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) .....	48
2.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB), Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB).....	49
2.10	Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	51

2.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) .....	52
2.12	Flächen für solare Energiegewinnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) .....	54
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO) .....	54
3.1	Versorgungsflächen, -anlagen .....	54
4	Örtliche Bauvorschriften.....	55
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO) .....	55
4.2	Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO) .....	58
5	Hinweise.....	60
5.1	Rechtsvorschriften .....	60
5.2	Grundwasser .....	60
5.3	Archäologische Bodenfunde.....	60
5.4	Fundmunition .....	60
5.5	Fernwärme .....	60
5.6	Abriss von Bestandsgebäuden .....	61
5.7	Pflanzliste.....	61
6	Nachrichtliche Übernahmen .....	62
6.1	Straßenbahnprojekt „Der 800er TRAMLINK Jena“ .....	62
6.2	Planverfahren „Osttangente“ .....	62
6.3	Flächennutzungsplan .....	62
7	Aufstellungsverfahren .....	63
7.1	Einleitungsbeschluss.....	63
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	63
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	63
7.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	63
7.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	63
7.6	Durchführungsvertrag.....	64
7.6.1	Medienseitige und verkehrliche Erschließungsmaßnahmen.....	64
7.6.2	Sonstige Regelungen.....	66
8	Maßnahmenblätter.....	68

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan Jena;.....	32
Abbildung 2: Gegenüberstellung FNP - Bestand und Berichtigung.....	33
Abbildung 3: Auszug Landschaftsplan - Entwicklungskarte B;.....	34
Abbildung 4: Auszug Karte 11 "Räumliche Entwicklungsziele" .....	35
Abbildung 5: Auszug Räumliches Entwicklungskonzept .....	36

## Anlagen

Anlage 1.01: Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung  
Anlage 1.02: Abwägungstabelle Öffentlichkeitsbeteiligung  
Anlage 2.01: Zeichnerische und textliche Festsetzungen  
Anlage 2.02: Vorhaben- und Erschließungsplan  
Anlage 2.03: Überflutungsnachweis inkl. Entwässerungsplan  
Anlage 3.01: Vorhabensbeschreibung  
Anlage 3.02 Begründung inkl. Maßnahmenblättern

## Verzeichnis der Fachgutachten und Untersuchungen

Anlage 4.01: Baugrundgutachten  
Ersteller: Firma GTG Geologisch Technische Gesellschaft mbH

Anlage 4.02: Baugrundgutachten Nacherkundung  
Ersteller: Firma GTG Geologisch Technische Gesellschaft mbH

Anlage 4.03: Wasserhaltungskonzept  
Ersteller: 3P Geotechnik ZT GmbH

Anlage 4.04: Schadstoffgutachten  
Ersteller: Firma GTG Geologisch Technische Gesellschaft mbH

Anlage 4.05: Bericht zur Historischen Erkundung von Altlastenverdachtsflächen  
Ersteller: JENA-GEOS®-Ingenieurbüro GmbH

Anlage 4.06: Abschlussbericht zur Orientierenden Untersuchung  
Ersteller: IKB Ingenieurbüro Krause

Anlage 4.07: Kampfmittelrecherche  
Ersteller: Firma GTG Geologisch Technische Gesellschaft mbH

Anlage 4.08: Stellungnahme Naturdenkmal  
Ersteller: Thorge Steinmetz Sachverständiger für Bäume

Anlage 4.09. Gutachterliche Stellungnahme Baumbestand  
Ersteller: Thorge Steinmetz Sachverständiger für Bäume

Anlage 4.10: Baumschutzkonzept  
Ersteller: Thorge Steinmetz Sachverständiger für Bäume

Anlage 4.11: Gutachterliche Stellungnahme zum Baumschutz im Baustellenverkehr  
Ersteller: Thorge Steinmetz Sachverständiger für Bäume

Anlage 4.12: Gutachterliche Stellungnahme zum Baumschutz Rückschnitt  
Ersteller: Thorge Steinmetz Sachverständiger für Bäume

Anlage 4.13: Klimagutachten  
Ersteller: GEO-NET Umweltconsulting GmbH

Anlage 4.14: Verkehrsgutachten  
Ersteller: TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co

Anlage 4.15: Schallschutzgutachten  
Ersteller: ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH

Anlage 4.16: Besonnungsgutachten  
Ersteller: Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung

Anlage 4.17: Luftschadstoffgutachten  
Ersteller: GEO-NET Umweltconsulting GmbH

Anlage 4.18\_Stellungnahme Luftschadstoffe zum Verbindungsgang  
Ersteller: GEO-NET Umweltconsulting GmbH

Anlage 4.19: Stellungnahme Klima zum Verbindungsgang  
Ersteller: GEO-NET Umweltconsulting GmbH

Anlage 4.20: Stellungnahme Klima zur Freianlagenplanung  
Ersteller: GEO-NET Umweltconsulting GmbH

Anlage 4.21: Gutachterliche Stellungnahme zum Vogelschlagrisiko  
Ersteller: BÖSCHA GmbH

Anlage 4.22: Baulogistikkonzept  
Ersteller: griep Baulogistik GmbH

Anlage 4.23: Begehung Kleintiere  
Ersteller: Containerdienst Adler GmbH & Co. KG

Anlage 4.24: Sanierungskonzept  
Ersteller: Firma GTG Geologisch Technische Gesellschaft mbH

## I.Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (G v. 8.12.2022 2240)
- **Bauordnung des Landes Thüringen (ThürBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799)
- **Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung** für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) vom 26.10.2016, zuletzt geändert durch Satzung vom 27.11.2018 (Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019, S. 6)
- **Satzung zum Schutz des Baumbestandes** der Stadt Jena – Baumschutzsatzung (BaumSchS) vom 12.11.1997
- **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
- **Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)** in der Fassung vom 16.12.2003, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18.12.2018
- **Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

## II. Allgemeine Begründung Bebauungsplan

### 1 Präambel

Die dotSource Headquarter GmbH ist Vorhabenträger des nachfolgend beschriebenen Neubauprojektes auf dem Areal, welches als „ehemalige Feuerwache“ und „Altes Gaswerk“ bekannt ist.

Geplant ist der Abbruch der bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 113/2, 114/2 und 115/2 und die Neuerrichtung eines attraktiven und zukunftsorientierten Gebäudekomplexes mit der Firmenzentrale dotSource, neu entstehenden Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, einer eigenen Tiefgarage sowie eines durch die dotSource SE exklusiv genutzten Multifunktionsgebäudes für interne Veranstaltungen, Präsentationen und Ausstellungen.

Es ist vorgesehen, ein 6-geschossiges Sockelgebäude als Firmensitz mit einer reinen Büronutzung auszubilden. Im Erdgeschoss des Sockelgebäudes sind zudem Einzelhandels- und Gastronomieflächen geplant, die die innerstädtische Einzelhandelssituation und die Nahversorgung stärken sollen. An das Sockelgebäude schließt im südwestlichen Bereich der 16-geschossige Wohnturm an. Im südöstlichen Bereich des Areals ist der „Digital Art Park“ geplant, welcher als öffentlicher und attraktiver Stadtplatz ausgebildet wird. Zudem ist ein freistehendes zweigeschossiges Multifunktionsgebäude als firmeninterne, kulturelle und interaktive Begegnungsstätte im südlichen Bereich des Areals geplant.

### 2 Beschreibung des Plangebietes

#### 2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Er befindet sich im Stadtteil Jena-Zentrum, in unmittelbarer Nachbarschaft des städtebaulichen Ensembles „Damenviertel“.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 46 „dotSource Campus“ umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 7 liegen innerhalb des Geltungsbereichs: 112/2 (teilweise), 113/1, 113/2, 114/1, 114/2, 115/2, 117 (teilweise), 124/16 (teilweise), 155/22 (teilweise). Folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 13 liegen innerhalb des Geltungsbereichs: Flurst.-Nr. 193/2 (teilweise).

Die Teilungsvermessung der Flurstücke ist bereits vorgenommen worden, daher wurden die Flurstücksnummern des räumlichen Geltungsbereiches im Verfahrensverlauf aktualisiert.

Im Verfahrensverlauf wurde nach Einleitungsbeschluss die Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs vorgenommen. Für das Gebäude Hausnummer 9 in der Saalbahnhofstraße und dem dazu gehörenden Grundstück besteht kein Planungserfordernis. Eine städtebauliche, dem Vorhaben zuordenbare Rechtfertigung für das Hinausgreifen des räumlichen Geltungsbereichs über die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in diesem Bereich nicht gegeben.

Der Eigentumsübergang der grundstücksbildenden Flurstücke an dotSource Headquarter GmbH hat stattgefunden.

## **2.2 Planungserfordernis**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Jena-Zentrum, umgeben von der Saalbahnhofstraße, der Käthe-Kollwitz-Straße, der Straße Am Anger und der Gerbergasse.

Da es für das Plangebiet keine verbindlichen Bebauungspläne gibt, ist § 34 BauGB die Grundlage der Zulassung von Vorhaben. Der Bebauungsplan B/1/01-00 „Technisches Rathaus“ (Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.03.1994) wurde mit Einleitung des VBB-J 46 aufgehoben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der aufgrund der angrenzenden Nutzung und der gesicherten Erschließung die Qualität einer nach § 34 BauGB bebaubaren Fläche besitzt. Das hohe Maß an baulicher Dichte im geplanten Vorhaben beeinträchtigt die städtebauliche Ordnung und Entwicklung und löst somit die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis aus. Diesem Planungserfordernis soll gemäß § 12 Abs. 1 bis 3 BauGB durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, nachgekommen werden.

## **2.3 Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung**

Das Areal befindet sich im Stadtteil Jena-Zentrum auf den Grundstücken der „ehemaligen Feuerwache“ sowie des „alten Gaswerkes“. Östlich des Areals befindet sich das innerstädtische Ensemble „Damenviertel“, welches eine kleinteilige, geschlossene, städtebauliche Struktur als Blockrandbebauung mit einer überwiegenden Wohnnutzung mit vereinzelt Gewerbeflächen in den Erdgeschossen hat. Das „Damenviertel“ wird geprägt durch die Architektur des Jugendstils und der Gründerzeit. Am südwestlichen Rand des Damenviertels befindet sich die Landesbibliothek, welche kontrastierend zum Damenviertel in einer modernen und transparenten Architektur realisiert wurde.

Östlich des Vorhabenareals liegt die Polizeidirektion und das Gefahrenabwehrzentrum mit Rettungsdienst und Feuerwache. Dieses zeigt verglichen mit dem Damenviertel eine wesentlich gröbere und größere Skalierung in der städtebaulichen Struktur. Das Areal des dotSource Campus stellt somit ein Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nachbararealen dar.

## **2.4 Städtebauliche Situation im Bestand**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist das Grundstück mit Bestandsgebäuden bebaut, die teilweise genutzt werden, und teilweise bereits leer stehen. Auf dem Flurstück 113/2 befinden sich drei Gebäude der ehemaligen Feuerwache. Diese sind unterschiedlichen Alters und Größe, wobei das jüngste der Gebäude derzeit noch durch die Kommunalen Immobilien Jena als Bürofläche genutzt wird.

Auf dem Flurstück 114/2 befindet sich ein Wohngebäude, welches das höchste Gebäude des Areals darstellt. Das Erdgeschoss des Wohngebäudes ist der Einzelhandelsnutzung gewidmet und zur Saalbahnhofstraße hin orientiert. Die Einzelhandelsflächen weisen Leerstand auf. Der Innenhof zwischen den Gebäuden der Flurstücke 113/2 und 114/2 ist befahrbar. Auf dem Flurstück 115/2 liegt das „Alte Gaswerk“.

Keines der bestehenden Gebäude steht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Das Gelände des Areals weist einen Höhengsprung von ca. 1,20 m gegenüber dem Niveau der umliegenden öffentlichen Straßenlandes auf.

Die bestehenden Gebäude sind überwiegend aneinandergelagert. Lediglich das alte Gaswerk, sowie das nördlich gelegene Haus 1 der ehemaligen Feuerwache sind freistehend errichtet. In Kombination mit dem o.g. Höhengsprung wirkt das Grundstück nach außen hin „abgeschlossen“. Die vorhandenen Höfe dienen als Parkplätze zur privaten Nutzung. Eine gezielte Durchwegung des Grundstückes in Ost-West-Richtung ist nicht vorhanden, sodass das Grundstück insgesamt die westlich gelegene Bebauung von der östlich gelegenen deutlich trennt.

## **2.5 Grünflächen / Vegetation**

Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes im Kreuzungsbereich der Käthe- Kollwitz-Straße und der Straße Am Anger befindet sich eine als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche. Die gutachterlichen Stellungnahmen des Sachverständigenbüros Thorge Steinmetz beschreiben mögliche Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zum Schutz des Baumes in Bezug auf die Planung der neuen Gebäudekubatur als auch während der geplanten Baumaßnahmen.

Demnach ist Verkehr innerhalb der Kronentraufe auszuschließen. Hierzu ist dieser Bereich ortsfest zu sperren. Ein Befahren der Zone Kronentraufe zuzüglich 1,5 Metern ist auf das Notwendigste zu beschränken. Hierzu sollte bei den Abbruchmaßnahmen mit dem Abbruch des ehem. Feuerwehrgebäudes entlang der Käthe-Kollwitz-Str. begonnen werden. Nach dem Abriss dieses Gebäudes sollte eine Baustraße mit einem Abstand von mindestens 1,5 Meter zur Kronentraufe der als Naturdenkmal ausgewiesenen Eiche errichtet und der weitere Verkehr über diese abgewickelt werden.

Wenn nicht der gesamte Wurzelbereich eines Baumes geschützt werden kann, so sollte doch der größtmögliche Bereich durch die Errichtung eines ortsfesten Zauns geschützt werden und ein Stammschutz am Stamm des Baumes angebracht werden. Sind Wurzelverluste unvermeidbar, müssen die Eingriffe im Wurzelraum fachlich durchgeführt werden (Baumpflege-Fachbetrieb). Wurzelverletzungen sind entsprechend nachzubehandeln und gegebenenfalls ist die Krone des betroffenen Baumes entsprechend einzukürzen. Bei Aufgrabungen im Wurzelraum ist ein Wurzelvorhang anzulegen.

Während der Herstellung der Baugrube ist eine Tagwasserhaltung innerhalb der Grube vorgesehen. Zur Vorbeugung negativer Auswirkungen der Tagwasserhaltung auf die Stieleiche ist daher der Wurzelraum des Baumes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit Bodenwassersensoren auszustatten und zu überwachen. Bei Bedarf ist der Baum zusätzlich zu bewässern.

Die Maßnahmen erfolgen überwiegend gemäß der Baumschutzvorschriften DIN 18920, RASLP 4 und ZTV Baumpflege. Abweichungen zu diesen Vorschriften werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Während der Baumaßnahmen erfolgt außerdem eine dendrologische Bauüberwachung durch das Sachverständigenbüro Thorge Steinmetz.

Das neu geplante Sockelgebäude reagiert im nordöstlichen Bereich mit einer konvexen Einbuchtung des Baukörpers, dies wahrt und betont den erforderlichen Abstand zum Schutz der Eiche.

Entlang der Saalbahnhofstraße befinden sich im Abstand von ca. 5,50 m zur Grundstücksgrenze des Bauareals fünf Ahornbäume. Während der gesamten Bauzeit werden Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume getroffen, die Wirkungen der Baumaßnahme wird seitens des Gutachters als unkritisch beurteilt.

Des Weiteren befinden sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze, auf dem Flurstück 115/2 derzeit zwei Rosskastanien, die unter Einholung einer entsprechenden Genehmigung gefällt werden. Für die Rosskastanien werden Ersatzpflanzungen mit 6 Kleinbäumen gemäß Pflanzempfehlung vorgenommen.

## **2.6 Boden / Baugrund**

Mit der Erstellung des Baugrundgutachtens durch die Firma GTG Geologisch Technische Gesellschaft mbH aus Gera wurden folgende Aspekte untersucht:

- Baugrund, geotechnische und hydrogeologische Verhältnisse
- Baugrundeignung im Hinblick auf die Baubarkeit und Belastbarkeit der Grundstücksfläche
- Untersuchungen zur Geothermie
- Bewertung des geplanten Neubaus in Bezug auf den Baugrund
- Erdstatische Berechnungen

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden im Folgenden wiedergegeben:

Die bestehenden Flächen des Baugrundstückes sind teils mit einer 14-20 cm starken Asphaltdecke und teils mit einer 10-24 cm starken Pflaster- oder Betondecke versiegelt.

Unter dem Asphalt bzw. dem Beton wurden unterschiedliche Auffüllungen, teilweise auch alte Fundamentreste angetroffen. Damit ist offensichtlich, dass die heutige Bebauung nicht die Erstbebauung ist.

Unterhalb der versiegelten Deckschichten befinden sich zunächst Auffüllungen mit Kies/Sand, tlw. mit Ziegel-, Betonbruch sowie Schluff.

Darunterliegend sind Schichten aus Auelehm, Niederterrassenschotter und Tonmergel / Tonsiltsteinersatz zu finden.

Bei einer Gründung über eine Bodenplatte im Tonmergel ergeben sich sehr große Setzungen, weshalb der Lasteintrag für die Schicht 4 auf 250 kN/m<sup>2</sup> begrenzt ist. Im Bereich des geplanten Wohnturms und im Speziellen im Bereich seiner Auskragung würde dieser zulässige Höchstwert jedoch stark überschritten. Daher wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens eine gemischte Fundierung mittels Bodenplatte und Pfahlgründung geplant.

In sämtlichen Bohrungen wurde während der Außenarbeiten Grundwasser im Bereich der Niederterrassensedimente angetroffen. Die Höhenlage des Grundwassers im Wasseranschnitt lag je nach Bohrprobe zwischen 138,57 m und 139,33 m ü. NHN. Das Grundwasser lag teilweise gespannt vor.

Die geplanten Untergeschosse binden demnach in das Grundwasser ein. Hieraus ergibt sich das Erfordernis gutachterlicher Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser. Hierzu zählen die Auswirkungen auf das Grundwasser durch die geplante zweigeschossige Tiefgarage. Insbesondere ist der Grundwasseraufstau im Grundwasseranstrom der Tiefgarage auf die Verträglichkeit mit der z.T. sehr alten Bestandsbebauung im Umfeld zu klären.

Dies wird im Rahmen des Wasserhaltungskonzeptes untersucht. Die Ergebnisse werden wie folgt wiedergegeben:

Für den Betrieb der Wasserhaltung wird das Wasser ausschließlich innerhalb der dichten Umschließung der Baugrube abgepumpt. So kommt es theoretisch zu keiner Grundwasserabsenkung außerhalb der Baugrube. Umlaufend um die Grube wird eine Ringdrainage eingebaut. In der das Wasser der Wasserhaltung versickert wird. Gemäß der im Wasserhaltungskonzept enthaltenen Berechnung kommt es dort zu einer Aufhöhung von < 5 cm.

## 2.7 Altlasten

Im Planungsbereich der betreffenden Grundstücke befinden sich Altlastenverdachtsflächen, die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst sind. Die JENA-GEOS®-Ingenieurbüro GmbH hat eine historische Erkundung des Standortes durchgeführt.

Es sind folgende Verdachtsflächen als Altlastenverdachtsflächen im Thüringer Altlasten-Informationssystem (THALIS) registriert:

Flurstücke:	113, 114, 115
Bezeichnung:	„Altes Gaswerk“
THALIS-Nr.:	01506

Flurstücke:	112/2
Bezeichnung:	„ehem. Tankstelle“
THALIS-Nr.:	01376

Aus dem vorliegenden Gutachten geht unter anderem in Bezug auf die Nutzung Altes Gaswerk - Städtische Gas- und Wasserwerke hervor:

Im Bereich des Altes Gaswerkes wurde von 1862 bis 1905 Stadtgas für die städtische Energieversorgung erzeugt.

Folgende Verfahren wurden durchgeführt:

- Gaserzeugung im Ofen durch die Verbrennung von Steinkohle
- Gaswäsche und -reinigung zur Entfernung unerwünschter Nebenprodukte
- Speicherung des gereinigten Gases in Gasbehältern und Einspeisung in das Gasnetz

Die anfallenden Abprodukte wurden in Teer- und Ammoniakgruben geleitet und dort bis zum Abtransport zwischengelagert. Ein Teil des belasteten Kondensatwassers wurde vermutlich über die unterirdischen Entwässerungsleitungen in die Mühlflache eingeleitet.

Das Öllager im südlichen Bereich des Ofen- und Kesselhauses diente zur Lagerung von Maschinen- und Zylinderölen für Gasmotoren und Dampfmaschinen. Vor 1918 wurden die Ölfässer auf dem Hof ohne Schutz gelagert.

Des Weiteren befand sich im Bereich des ehemaligen Kokslagerplatzes ein Benzinhäuschen. Es diente zur Lagerung von verschiedenen Benzin- und Ölarthen. Genauere Angaben zum Bau des Benzinhäuschens liegen nicht vor.

Weitere Verdachtsflächen werden auf dem Gelände der Feuerwache beschrieben:

Im Bereich der Feuerwache befand sich die Schlauchwäsche. Hier wurden die eingesetzten Feuerwehrschräume gereinigt. Als Löschmittel kamen Löschschäume sowie Wasser mit Zusätzen (Salze, Verdickungsmittel) zum Einsatz.

Weiterhin befand sich im Westen des Feuerwehrhofes eine Wartungsgrube, die zur Wartung und Reparatur der Einsatzfahrzeuge diente. Dabei kamen v.a. Öle und Schmierstoffe, Kraftstoffe sowie Reinigungs- und Lösemittel zum Einsatz.

Bis in die 1930er Jahre befand sich an der nördlichen Grundstücksgrenze des Feuerwehrgeländes eine betriebsinterne Tankstelle, die zur Betankung der Feuerwehreinsatzfahrzeuge diente. Nähere Angaben zur Größe der Tankstelle, zu unterirdischen Tanks sowie dem Rückbau der Anlagen liegen nicht vor.

Des Weiteren erfolgte im Jahr 2015 eine orientierende Untersuchung durch das Ingenieurbüro Krause Blankenhain (Anlage 4.06) bei welcher durch Rammkernsondierungen die Bodenschichten aufgeschlossen und anschließend analysiert worden. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung wurden im Abschlussbericht festgehalten.

Die Firma GTG Geologisch Technische Gesellschaft mbH ist mit weiterführenden abfallrechtlichen und orientierenden Untersuchungen beauftragt. Diese wurden in zwei Gutachten festgehalten:

- Schadstoffgutachten mit Untersuchung der Kontamination der Bausubstanz der bestehenden Gebäude
- Baugrundgutachten mit Untersuchung der Altlasten im Boden

Die Ergebnisse des Schadstoffgutachtens (Anlage 4.04) werden wie folgt zusammengefasst:

Die Untersuchung umfasste innerhalb der Bausubstanz der bestehenden, abzubrechenden Gebäude Bauteile, in denen eine Schadstoffkontamination zu erwarten war, wie beispielsweise Schornsteine, Dämmungen, Schüttungen, Boden- und Wandbeläge, Dachpappen, etc.

Zusammenfassend enthalten die Bauteile u.a. folgende Schadstoffe:

- Beton der Kategorie Z1.1 und Z1.2
- Ziegel der Kategorie >Z2 mit MKW, EOX, Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, Quecksilber, und Sulfat
- Schüttungen der Kategorie >Z2 mit PAK
- Pappe mit PAK
- Spanplatten mit Chlorbelastung
- KMF

Asbest wurde in keinem der untersuchten Bauteile festgestellt.

Die im Schadstoffgutachten beschriebenen Hinweise zum Abbruch der Gebäude bzw. zur Zwischenlagerung und Entsorgung sind umzusetzen.

Die Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens (Anlage 4.01) zeigen in Bezug auf Altlasten, dass aufgrund der historischen Vornutzungen eine großflächige Kontamination des Grundstückes vorhanden ist. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist das Plangebiet

demnach als „Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

Im Zuge der Baumaßnahme erfolgt eine Auskoffnung des Plangebiets für die Herstellung der Tiefgarage, sodass grundsätzlich von einer ordnungsgemäßen Beseitigung der Bodenbelastungen ausgegangen werden kann.

Aufgrund des städtischen Grundstückseigentums an dem Flurstück 115/2 ist nach § 11 ThürBodSchG gemäß Stellungnahme des Fachdienstes Umweltschutz die obere Bodenschutzbehörde beim TLUBN für die Altlastenbearbeitung zuständig und im weiteren Planverfahren zu beteiligen.

Zum Ausschluss eines Nutzungskonflikts im Zuge der geplanten Nachnutzung ist mit der Grundstücksbebauung die schädliche Bodenveränderung durch Aushub der kontaminierten Bodenpartien zu beseitigen. Der baubedingte Bodenaushub insbesondere zur Beseitigung der schädlichen Bodenveränderung ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu beseitigen. Für weitergehende Darstellungen wird auf die Fachgutachten der Anlagen 4.01, 4.04 und 4.06 verwiesen.

## 2.8 Kampfmittelbelastung

Die dezidierte Kampfmittelrecherche für das betreffende Grundstück wird im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführt. Mit der Erstellung des Gutachtens wurde die Firma GTG Geologisch Technische Gesellschaft mbH aus Gera beauftragt. Die Ergebnisse der Kampfmittelrecherche (Anlage 4.07) zeigen, dass die unmittelbare Umgebung des Untersuchungsgebietes im Laufe des 2. Weltkrieges mehrfach durch alliierte Luftstreitkräfte angegriffen wurde. Zum Kriegsende sind im direkten Umfeld der Untersuchungsfläche Bombardierungsmerkmale in Form von Bombentrichtern zu erkennen. Die Untersuchungsfläche befindet sich im Ergebnis der Luftbildauswertung fast vollständig innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Hier kann das Vorkommen von Bombenblindgängern (Abwurfmunition) nicht ausgeschlossen werden.

Dieser Teil der Untersuchungsfläche ist somit der Kategorie 2 gemäß BFR KMR (Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung) zuzuordnen:

„Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.“

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen und der Herstellung der Baugrube werden daher baubegleitende Kampfmittel Sondierungen durchgeführt.

## 2.9 Artenschutz

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange fand am 01.06.2022 eine Begehung durch den FD Umweltschutz statt. Aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung und Versiegelung der Plangebietsfläche sind in erster Linie gebäudebewohnende Arten relevant.

Die Begehung ergab folgendes Ergebnis:

- Am Gebäude Saalbahnhofstraße 11-15 befinden sich unterhalb der Giebel an der Süd- und Nordseite ehemalige Turmfalken-Nistplätze (Kotverschmutzungen an der Gebäudenordseite vorhanden). Diese sind aktuell durch Steinlagen so verengt, dass Sie durch Turmfalken nicht mehr bezogen werden können.

- Auf dem Innenhof (Ostseite) des Gebäudes Saalbahnhofstraße 11-15 sind Holzdachkästen mit Einflugmöglichkeiten vorhanden. Diese sind als potenzielle Quartiere/ Nistplätze für Mauersegler zu bewerten.
- An der Ostseite des Gebäudes Saalbahnhofstraße 15A befinden sich unterhalb des Daches Spaltenräume (zwischen Mauerwerk und Sparren). Diese stellen ein potenzielles Fledermausquartier dar.

Die festgestellten ehemaligen zwei Nistplätze des Turmfalken, die potenziellen Quartieren/ Nistplätze von Mauerseglern sowie die potenziellen Fledermausquartiere sind als geeignete Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die genannten Arten/ Artengruppen zu betrachten.

Schutzstatus:

Turmfalke: gemäß § 7 Abs. 2 Nr. Nr. 13. BNatSchG besonders geschützte und nach § 7 Abs. 2 Nr. Nr. 14. BNatSchG streng geschützte Tierart.

Mauersegler: gemäß § 7 Abs. 2 Nr. Nr. 13. BNatSchG besonders geschützte Tierart.

Artengruppe Fledermäuse: alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. Nr. 13. BNatSchG besonders geschützt und nach § 7 Abs. 2 Nr. Nr. 14. BNatSchG streng geschützt.

Es gelten die Vorschriften nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schutz der Lebensstätte). Demnach ist die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten verboten. Der Schutz der Lebensstätten hat auch Bestand, wenn zum Zeitpunkt der Überprüfung keine aktuelle Nutzung nachgewiesen werden konnte.

Um den Wegfall der potenziell geeigneten sowie ehemaligen Quartiere für die betroffenen Arten zu kompensieren sowie Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen erforderlich (vgl. Festsetzung Nr. 11.3):

1. Zwei Nisthilfen für Turmfalken
2. Fünf Nistkästen für Mauersegler (Ausführung mit mind. 2 oder 3 getrennten Brutkammern)
3. Zehn Spaltraumquartiere (Fassadeneinbausteine, Fassadenflachkästen) für Fledermäuse.

Die Bauart (Modelle) und die Positionierung an den Gebäuden sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der weiteren Planung abzustimmen.

Zur Abschätzung des Vogelschlagrisikos liegt ein entsprechendes Gutachten vor (Fachgutachten Vogelschlagrisiko zum Vorhaben dotSource Campus, Saalbahnhofstraße 9, 11 in Jena, BÖSCHA GmbH November 2023). Hierin wurden die einzelnen Gebäudeteile des Vorhabens hinsichtlich ihres jeweiligen Vogelschlagrisikos bewertet. Im Ergebnis wurde für die meisten Gebäude bzw. Gebäudeteile aufgrund der Umgebung (linienhafte Gehölzstrukturen entlang der Saale sowie weiterer Gehölzstrukturen im näheren Umfeld) sowie eines vorgesehenen hohen Glasanteils bzw. von PV-Anlagen bei der Fassadengestaltung ein hohes Risiko für Vogelschlag gesehen. Für diese Gebäudeteile sind zwingend Maßnahmen zu ergreifen, um das Risiko zu senken.

Folgende Maßnahmen sind lt. Gutachten von besonderer Wichtigkeit, die bei entsprechender Umsetzung das Gefährdungspotenzial deutlich mindern:

1. Vogelfreundliche Gestaltung der PV-Paneele: Das Spiegelungsvermögen von PV-Modulen wird von Farbgebung und Oberflächenstruktur beeinflusst. Es wird eine matte Gestaltung, die keine Spiegelungen aufweist, empfohlen.
2. Markierung zusammenhängender Glasflächen von mehr als 3 m<sup>2</sup> Größe (Fenster, Türen, Fassadenteile etc. mit Spiegelungseffekten) – auch wenn sie Unterteilungen aufweisen – mit als hoch wirksam geprüften Mustern entsprechend Rössler et al. 2022: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach.
3. Markierung von Glasbrüstungen bzw. ggf. optional erforderlichen Glasscheiben aus Lärmschutzgründen (jeweils Durchsicht) mit als hoch wirksam geprüften Mustern entsprechend Rössler et al. 2022: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Die Empfehlungen des Gutachtens werden bei der Umsetzung des Planvorhabens berücksichtigt, (vgl. Festsetzung Nr. 11.3). Die konkrete Ausgestaltung, insbesondere die Auswahl der jeweiligen PV-Paneele sowie der konkreten Markierungen der Glasflächen und Glasbrüstungen erfolgt in Abstimmung mit dem FD Umweltschutz.

### **3 Grundidee / Planungskonzept**

#### **3.1 Ausblick auf die weitere Planungskonzeption im weiteren Verfahren**

Beim vorliegenden Planungsstand handelt es sich um den Satzungsplan. Das planerische / architektonische Konzept des Vorhabens wurde u.a. im Hinblick auf folgende Punkte abgestimmt und konkretisiert:

- Größenordnung der einzelnen Wohnungen / Anzahl der Wohneinheiten,
- Lage und Anzahl der Fahrradstellplätze,
- Abstimmungen der geplanten Über- und Unterbauungen mit den zuständigen Stellen (u.a. Kommunalservice Jena, Jenaer Nahverkehr, Versorgungsunternehmen),
- Abstimmung zur Niederschlagswasserbeseitigung (derzeit Mischwasserkanalisation).

Für planungsrechtliche Belange besteht keine Notwendigkeit einer weiteren Konkretisierung.

Das Vorhaben grenzt westlich unmittelbar an den Bereich des Bauvorhabens "Osttangente" an, wobei sich die Planfeststellungsgrenzen der Planverfahren überschneiden. Dies betrifft:

- Verkehrsflächen
- Flächen für Stellplätze
- Vorgesehene Altglas- und Altkleidercontainer
- Straßenbegleitgrün

In Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung und dem Fachdienst Mobilität wurden Anpassungen innerhalb des Geltungsbereiches des dotSource Campus vorgenommen, die das Planverfahren Osttangente anteilig betreffen.

#### **3.2 „Stadt in der Stadt“**

Das Projekt prägt ein „Stadt in der Stadt – Konzept“, hier werden Nutzungen wie Arbeiten, Wohnen, Handel und Versorgung ganzheitlich integriert, mit kurzen Wegen, im Herzen der Stadt.

Im neuen dotSource Campus – mit seiner zentralen Lage und guten Anbindung – entstehen neben Nahversorgungsmöglichkeiten eine neue Arbeitswelt sowie ein neuer Wohnstandort mit kultureller Begegnung im „Digital Art Park“. Über eine großzügige Lobby im Erdgeschossbereich werden alle Geschosse des Bürogebäudes erschlossen. Das Wohngebäude verfügt über einen separaten Eingang an der südlichen Gebäudeseite. Es besteht die Möglichkeit, beide Gebäude über die Tiefgarage zu erschließen.

Die Stadt Jena baut seine Stellung als Impulsgeber mit überregionaler Bedeutung aus und kann im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich als Teil der Metropolregion Mitteldeutschland weiterwachsen. Der Standort schafft neue Innovations- und Wettbewerbsfunktionen für die Stadt Jena, gekoppelt an ein heterogenes und optimiertes Wohnraumangebot.

Der Hochpunkt bedingt eine Schonung von natürlichen Räumen durch Konzentration der Baumasse auf einem kleinen Fußabdruck. So ist ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden und zudem die Schaffung von attraktiven Außenanlagen und Freiflächen möglich. Die damit einhergehende hohe Grundstücksausnutzung befördert so ein Städtebauprojekt für eine Vielzahl von Nutzern und Mietergruppen.

Durch die unterschiedlichen Nutzungen auf dem Areal und die Schaffung eines weiteren Mittelpunktes wird das bestehende Stadtquartier weiter belebt. Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird im Innenstadtbereich ein heterogener Gebäudekomplex sowohl mit gebietstypischen Nutzungen wie Büro, Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie als auch mit einem hohen Wohnanteil geschaffen. So wird ein zentraler Ort geschaffen, der als multifunktionaler Ort mit guter verkehrlicher Anbindung und attraktiver städtebaulicher Gestaltung großes Entwicklungspotential aufweist. Es sollen neben fünf großen Geschossen der Büronutzung, rund 52 Wohnungen, Einzelhandel, Gastronomie und ein multifunktionales, durch die dotSource genutztes Gebäude für Kultur und Veranstaltungen entstehen. Im geplanten Wohnturm sind neben Mietwohnungen und Eigentumswohnungen auch mietpreisgebundene Mitarbeiterwohnungen geplant.

Mit dem dotSource Campus – in seiner Dichtheit und Vielseitigkeit – wird das derzeit nicht optimal genutzte Grundstück im Sinne des Regionalplans nun maximal zum Wohnen und Arbeiten im Zentrum der Stadt Jenas genutzt. Die dotSource Headquarter GmbH kann sich als beheimatetes Unternehmen weiterentwickeln und seiner Heimatstadt Jena treu bleiben.

Der dotSource Campus schafft im Sockelgebäude spezialisierte, zukunftssträchtige und flexible Arbeitsplätze. Der gewählte Standort ist durch die gute innerstädtische Lage optimal, um sich als Teil der Innenstadt an das bestehende Quartier „Damenviertel“ anzubinden. So entsteht eine nachhaltige Siedlungspolitik durch gezielte belebende Innenentwicklung.

Das im Bestand vorhandene Prinzip der Funktionstrennung wird mit dem neuen Planungskonzept überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt.

### **3.3 Städtebauliches Konzept**

Das Areal stellt ein Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nachbararealen und vermittelt zwischen dem vorhandenen Bestand und der neuen Bebauung. Das Vorhaben prägt Jena durch den neu entstehenden Hochpunkt und schafft ein Areal als Spannungspunkt zwischen neuer Stadtstruktur im Osten und der planmäßig um 1900 angelegten Struktur des Wohnquartiers „Damenviertel“ im Westen. Der Hochpunkt hat auch in seiner Fernwirkung einen eigenständigen architektonischen Charakter.

Das Sockelgebäude mit den Arbeitswelten der dotSource und die spannungsvolle Staffelung der Gebäudehöhen und ihrer Bezüge zur nachbarschaftlichen Bebauung vermittelt zwischen den umgebenden Arealen im Osten und Westen. Damit fügt sich das Sockelgebäude in die umliegende Bebauung ein, der Wohnturm besitzt eine eigenständige Gestalt und orientiert sich zur neuen Stadtstruktur im Osten hin.

Der Firmensitz der dotSource SE orientiert und öffnet sich mit seinem Hauptzugang sowie dem neu geplanten „Digital Art Park“ bewusst zum Damenviertel.

Die Konzentration der Baumasse auf einem kleinen Fußabdruck (Hochhaus) steht für sparsamen Umgang mit Grund und Boden und schont effektiv bestehende natürliche Räume.

Der Baukörper folgt der Straßenlinie und bildet – in Anlehnung an das „Damenviertel“ – eine klare räumliche Grenze zum angrenzenden Straßenraum. Das Gebäude öffnet sich durch Loggien, Balkone und eingeschnittene Terrassen in allen Geschossen und öffentlich zugängliche Freibereiche im Sockelbereich. Zudem schaffen umlaufende Fassaden direkte Sichtbezüge zum angrenzenden Stadtraum.

Dachflächen werden extensiv begrünt, der geplante Digital Art Park anteilig intensiv begrünt. Fassadenflächen werden gegebenenfalls bei technischer Ausführbarkeit anteilig begrünt.

### **3.4 Hochpunktstudie der Stadt Jena**

Das Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner aus Stuttgart erstellte im Auftrag der Stadt Jena im April 2016 eine Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt. Sie stellt die Problematik der immer knapper werdenden Flächenverfügbarkeit in innerstädtischen Lagen in Kontext mit dem städtischen Wunsch nach zeitgemäßer und repräsentativer Architektur. Dabei werden innerhalb des Betrachtungsbereiches der Innenstadt Jenas potenzielle Standorte ermittelt, analysiert und ein möglicher städtebaulicher Rahmen konzipiert.

Ziel ist es dabei nicht, einen konkreten Baukörper vorzugeben, sondern Standort und Richtkubatur der Hochpunkte als Orientierungshilfe für künftige Quartiersentwicklungen vorzuschlagen. In der Studie wird das Plangebiet als Standort 5 näher betrachtet und bewertet.

Demnach eignet sich das Plangebiet durch eine gute Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang im Norden und aufgrund der Lage an frequentierten Kreuzungen als Hochpunktstandort.

Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen auf das bestehende Hochpunktensemble vom Stadteingang aus sowie auf das benachbarte Denkmalensemble wird die Anordnung der Baukörper zueinander und deren Höhenentwicklung im Zusammenhang mit den genannten Parametern betrachtet

Insgesamt wird das Plangebiet als Hochpunktstandort positiv bewertet.

In der Fortschreibung der Hochpunktstudie aus dem Jahr 2021 wird eine mögliche Überschreitung der Maximalhöhe von 45 m als vertretbar eingestuft: "Der Standort 5 befindet sich konzeptionell vom zentralen Bereich etwas abgesetzt in der Höhenklassifikation III mit einer Zielhöhe bis 45 m. Vorliegende Planungen sehen eine Überschreitung (66 m) vor, die vertretbar erscheint, da sie die Höhenklassifikation II lediglich nach Norden erweitern und damit zu einer breiteren 'gedachten' Profilkurve führen". Für den dotSource Campus wird die maximale Höhe des Hochpunktes auf 66 m festgesetzt. Die gemäß der Fortschreibung der Hochpunktstudie als vertretbar eingestufte Überschreitung wird damit eingehalten.

### **3.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Das aktuell gültige Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025 wird derzeit mit neuem Zeithorizont 2035 fortgeschrieben. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Jena 2030+ bildet hierfür ein übergeordnetes Strategiepapier.

Das Vorhabenareal des VBB-J 46 „dotSource Campus“ liegt außerhalb des im Entwicklungskonzept 2025 betrachteten Innenstadtbereichs.

Das Vorhaben „dotSource Campus“ sieht im Erdgeschoss einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> vor. Der Begriff der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben orientiert sich am § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1990. Die darin enthaltene Vermutungsregel unterstellt Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.

Nach aktueller Rechtsprechung ist die Großflächigkeit eines Handelsbetriebes ab ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegeben (Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 8.05)). Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben somit nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Festsetzung des Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO lässt die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes von weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu.

### **3.6 Freiraumkonzept**

Der Firmensitz der dotSource Headquarter GmbH orientiert sich mit seinem Hauptzugang sowie dem neu geplanten Digital Art Park bewusst zum Damenviertel. Die Fläche des „Digital Art Park“ schafft somit eine zusätzliche autofreie Zone in einem innerstädtischen Gebiet und bildet damit das Pendant zum „Vorplatz des Damenviertels“. Durch die Schaffung von unterirdischen Parkplätzen in der Tiefgarage verbleibt die Möglichkeit, Freiflächen auf dem Grundstück vorzuhalten. Es entstehen u.a. Außenflächen für die im Erdgeschoss geplante Gastronomie, Sitzgelegenheiten für Passanten und Besucher sowie eine Sandkiste für Kinder. Durch die geplante Pflanzung von Kleinbäumen wird die vorhandene Grünverbindung entlang der Saalbahnhofstraße aufgegriffen und erweitert. Darüber hinaus spenden die Bäume Schatten und tragen positiv zur Aufenthaltsqualität im Digital Art Park bei. Somit entsteht ein wertvoller Stadtraum für die Innenstadt Jenas. Bei der Fläche des Digital-Art Parks handelt es sich um eine Privatfläche mit den damit verbundenen Rechten und Pflichten. Es gibt keine öffentliche Widmung oder Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit. Dennoch wird der Digital-Art Park der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Zudem wird eine zusätzliche Durchwegung des Grundstückes in Ost-West-Richtung ermöglicht, welche durch die Eintragung eines Gehrechtes gesichert wird. Im Bestand ist das Grundstück dicht bebaut und die bestehenden Gebäude aneinandergelagert, sodass insgesamt keine zielgerichtete

Durchwegung des Areals vorhanden ist. Durch die geplante Durchwegung sowie die vorgesehene Nivellierung des Grundstücksniveaus auf umliegendes Gehwegsniveau wird das westlich gelegene Damenviertel mit dem östlich an das Baugrundstück angrenzenden Areal verbunden.

Des Weiteren werden Abstellplätze für Fahrräder im Außenbereich geschaffen, sodass das Areal auch für Fahrradfahrer ansprechender wird.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt im südöstlichen Bereich des Grundstückes über die Gerbergasse. Entlang der Gerbergasse wird eine zweite Gehbahn ergänzt. Die Planung und Ausführung der Gehbahn erfolgen durch die Stadt Jena.

### **3.7 Erschließungskonzept**

Der geplante Gebäudekomplex wird an bereits vorhandene Versorgungsleitungen angeschlossen. Das Gebäude wird entsprechend den TAB des örtlichen Versorgers an das elektrische Netz angeschlossen und verfügt über eine erforderliche Sicherheitsstromversorgung. Für die Heizungsversorgung wird das Gebäude durch den Versorger an das Fernwärmenetz der Stadt Jena angeschlossen und mit regenerativen Energieerzeugungen unterstützt. Die Trinkwasser- und Abwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwasser- und Abwassernetz bereitgestellt. Die trinkwasserseitige Versorgung erfolgt aus Richtung Saalbahnhofstraße, die Abwasserversorgung sowohl aus Saalbahnhofstraße als aus Am Anger. Das im Rahmen der Notentwässerung anfallende Regenwasser wird ebenfalls rückgestaut und einer Brauchwasserzisterne innerhalb des Gebäudes zugeführt, sodass es beispielsweise zur Bewässerung begrünter Flächen genutzt werden kann. Überschüssiges Wasser wird ebenfalls in das Mischwasserkanalisationssystem eingeleitet.

Für eine nachhaltige Energieversorgung des Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage geplant und festgesetzt. Das Gebäude wird in den notwendigen Bereichen belüftet und bei Erfordernis gekühlt. Getrennte Nutzungen werden mit eigenen Zählern für Medien (Heizung, Kälte, Strom, Wasser) ausgestattet. Die Nutzflächen erhalten eine Warmwasserversorgung. In notwendigen Bereichen werden eine Sprinkleranlage und Anlagen zur Rauchableitung vorgesehen. Eine Löschwasserversorgung für erforderliche Wandhydranten wird vorgehalten.

### **3.8 Gewässerschutz, Niederschlagsentwässerung**

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbands JenaWasser (2014) ist das Plangebiet im Mischsystem abwasserseitig erschlossen. Das häusliche Abwasser wird der Kanalisation zugeführt und die Einleitung beim Zweckverband beantragt.

Aufgrund der effizienten Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt möglich. Die Niederschlagsableitung muss somit über das Mischwasserkanalisationssystem erfolgen, wobei die Einleitmengen so gering - wie nach Stand der Technik möglich - gehalten werden. Die Regenwassereinleitung wird ebenfalls beim Zweckverband JenaWasser beantragt.

Es werden Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen, und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Wenn technisch umsetzbar, ist zudem geplant, einen Teil des anfallenden Regenwassers in eine Zisterne innerhalb des Gebäudes zu nutzen und es dann als Brauchwasser, beispielsweise zur Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen. Der Digital Art Park sowie das Dach des Sockelgebäudes und des Multifunktionsgebäudes werden als Retentionsdächer geplant.

Das im Rahmen der Notentwässerung anfallende Regenwasser wird ebenfalls rückgestaut und einer Brauchwasserzisterne innerhalb des Gebäudes zugeführt, sodass es beispielsweise zur Bewässerung begrünter Flächen genutzt werden kann. Überschüssiges Wasser wird in das Mischwasserkanalisationssystem eingeleitet.

Des Weiteren wird für den Starkregenfall ein Überflutungsnachweis nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986- 100, DWA-A 117 und A 118) geführt, da die abflusswirksame Fläche des Grundstückes mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt. Die Ergebnisse werden in der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Es wird dabei auf die Anlage 2.03 verwiesen.

### **3.9 Denkmalschutz / Archäologie**

Laut Denkmalkarte der Stadt Jena (Stand 14.07.2011) befinden sich im Plangebiet keine eingetragenen Denkmäler oder Bodendenkmäler. Jedoch befindet sich westlich vom betreffenden Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft das Denkmalensemble „Damenviertel“.

Gemäß der Stellungnahme des TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Bau- und Kunstdenkmalpflege grenzt das Bauvorhaben an das am 23.04.1993 im ThürStAnz Nr. 2/1995 bekanntgegebene Denkmalensemble „Damenviertel Jena. Somit sind Belange des Umgebungsschutzes nach § 13 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG zu berücksichtigen.

Im geplanten Bauvorhaben wurde daher zunächst eine städtebauliche und gestalterische Analyse des Damenviertels vorgenommen, um typische Strukturen, Materialitäten und Gestaltungsformen zu erfassen und im Zuge des Neubauvorhabens gestalterisch passend darauf zu reagieren. Im Zuge der Planung des Neubaus „dotSource Campus“ wird verstärkt auf den Umgebungsschutz und die vorhandene städtebauliche Struktur eingegangen und reagiert. Es gilt, das Zusammenwirken von Denkmalensemble und Umgebung zu erhalten, aber auch zu ergänzen. Veränderungen in der Umgebung sollen das Wesen und die Eigenart von Denkmal und Umgebung nicht beeinträchtigen (Definition entsprechend EKD 2018).

Der Umgebungsschutz erfordert immer eine Bewertung möglicher Auswirkungen von Vorhaben auf den Wirkungsraum eines Denkmals oder Denkmalensembles. Das geplante Neubauvorhaben soll die Raumwirkung des Denkmalensembles aufgreifen und durch gestalterische Maßnahmen unterstreichen.

Durch die Hochpunktstudie ist nachvollziehbar, dass durch die Errichtung des geplanten Hochhauses auf dem Areal wichtige großräumige Sichtachsen nicht direkt gestört werden.

Die Fassadengestaltung des geplanten Neubaus wurde bereits dem Jenaer Beirat für Baukunst vorgestellt und mit diesem abgestimmt. Die im Vorfeld durch den Beirat empfohlene horizontale „Schichtung“ der Fassade wurde gestalterisch umgesetzt. Die Rücksprünge der oberen zwei Geschosse des Sockelbaus reagieren auf das Damenviertel und passen sich optisch den Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung an.

Die Im Rahmen der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung durch das TLDA, FB Bau- und Kunstdenkmalpflege geforderte Konkretisierung wurde mit Erarbeitung der getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Materialitäten, Rücksprüngen, Baugrenzen und Gebäudehöhen umgesetzt. Gemäß der Stellungnahme des TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Archäologische Denkmalpflege - wurden bisher aus dem geplanten Baugebiet noch keine

archäologischen Funde oder Befunde bekannt. Aufgrund der vorhandenen starken Sedimentation ist in größeren Tiefen jedoch damit zu rechnen.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem TLDA daher mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Auf die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes wird dabei verwiesen.

### **3.10 Technische Infrastruktur**

Laut einer Leitungsauskunft der Jenaer Stadtwerke vom 26.09.2021 sind Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Fernwärme sowie Informationstechnik im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung des Areals vorhanden.

Im Zuge der Beplanung der Grundstücke wird ein Rückbau der bisher über die Grundstücke verlaufenden Medienleitungen erforderlich. Leitungen, die andere Grundstücke versorgen, werden entsprechend umverlegt. Die Umverlegung wird in Absprache mit der Stadtverwaltung Jena, Fachdienst Mobilität, Team Planung Verkehrsanlagen sowie mit den Stadtwerken Jena geplant und durchgeführt.

### **3.11 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Bei den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann auf die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden (BVerwG, Urt. vom 12.12.1990, – 4 C 40.87). Wesentlich sind die Belichtung, die Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand sowie die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.

In den folgenden Kapiteln wird dargelegt, wie der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Planung Berücksichtigung gefunden hat.

### **3.12 Klima / Luft**

Die stadtklimatischen Auswirkungen des Vorhabens wurden gutachterlich durch das Sachverständigenbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH ermittelt und bewertet (siehe Anlage 4.11).

In die gutachterliche Bewertung wurden einbezogen:

- Klimaökologische Auswirkungen des Bauvorhabens unter Berücksichtigung u.a. der Lufttemperatur, des bodennahen Windfeldes, Kaltluftvolumenstrom, physiologisch äquivalente Temperatur am Tag etc.
- Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Windkomfort
- Windanalyse unter Darstellung der Mittelwerte der Windgeschwindigkeit, Windgeschwindigkeiten in Böen

Folgende Ergebnisse wurden im klimatischen Gutachten festgehalten:

Das Plangebiet befindet sich im hochversiegelten und dichtbebauten innerstädtischen Bereich und ist in der Nacht einer erhöhten Wärmebelastung ausgesetzt. Auch am Tage entwickelt sich auf den sonnenbeschienenen Freiflächen eine relativ hohe Wärmebelastung.

Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Klimaökologie:

Aus dem Vergleich der derzeitigen Situation mit der Plan-Situation geht hervor, dass durch die Realisierung des Planvorhabens mit positiven wie negativen mikroklimatischen Veränderungen zu rechnen ist, die sich größtenteils auf das Plangebiet selbst und lediglich kleinräumige angrenzende Bereiche auswirken.

Da im Zuge des Bauvorhabens entsiegelnde und begrünende Maßnahmen im Bereich des Digital Art Parks vorgesehen sind, ist in diesen Bereichen mit einer Verbesserung der klimaökologischen Situation zu rechnen. Während der Nacht wird über diesen Flächen Kaltluft produziert, dies führt lokal zu einer verminderten nächtlichen Lufttemperatur. Auch tagsüber sorgen die geplanten anteiligen Grünanlagen für eine Verbesserung der klimaökologischen Situation: Die Grünflächen heizen sich am Tage weniger stark auf als hochversiegelte Flächen, weiterhin sorgen die geplanten Kleinbäume für kühlenden Schatten. Darüber hinaus sorgt der geplante Baukomplex selbst mit seinem Gebäudeschatten für verschattete Bereiche in Richtung der Straße Am Anger. Als entsiegelnde Maßnahme wird vor allem der Einbau eines Retentionsdaches geplant. Durch offene Fugen im Belag des Parks und die geplanten intensiv begrüneten Bereiche dringt das Regenwasser in die Retentionsboxen, wird dort gepuffert und entlastet somit das Mischwasserkanalisationssystem.

Das Kaltluftströmungsgeschehen wird durch den geplanten Gebäudekomplex nur geringfügig beeinflusst. Lediglich im westlich angrenzenden Baublock und entlang der Saalbahnhofstraße ist mit einer mäßigen Auswirkung zu rechnen, was einer Veränderung zwischen 5 und 10 % zur Bestandssituation entspricht. Insgesamt sind die negativen Auswirkungen jedoch als nicht erheblich einzustufen. Für detaillierte Untersuchungsergebnisse wird auf das Klimagutachten verwiesen.

Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Windkomfort:

Die Windkomfortsituation ist im Bereich des Plangebietes in der derzeitigen Situation nur sehr lokal und in geringem Maße entlang der Käthe-Kollwitz-Straße eingeschränkt. Durch die Realisierung des Planvorhabens sind auf Bodenniveau keinerlei Einschränkungen mehr zu erwarten. Die Analyse hat jedoch gezeigt, dass es im Rahmen der Kategorie-Grenzen zu einer gewissen Zunahme der Böen östlich des Wohnturmes kommt. Mit steigender Höhe nimmt die Auftrittshäufigkeit der Böen weiter zu, was jedoch vor allem Auswirkungen auf den geplanten Wohnturm selbst hat.

Auf Bodenniveau sorgen die geplanten Bäume für eine positive Wirkung.

Während Bäume während des Tages als Rückzugsorte dienen können, kühlen die Freiflächen während der Nacht ab und sorgen für eine Verminderung der nächtlichen Lufttemperatur im innerstädtischen Bereich und somit für eine Entlastung der direkten Anwohner.

### **3.13 Verkehrserschließung**

Das Büro TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG wurde mit der Erstellung eines dezidierten Verkehrsgutachtens (Anlage 4.12) beauftragt.

Das Gutachten untersucht und bewertet folgende Aspekte:

- Verkehrliche Untersuchung der Bestandssituation unter Berücksichtigung u.a. der Lage / Verkehrserschließung, der Verkehrsmenge, der Leistungsfähigkeiten Prognose-Nullfall
- Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung unter Berücksichtigung u.a. des Verkehrsaufkommens der neuen Nutzungen, Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden, Erschließung der verschiedenen Nutzungen und Verkehrsverteilung

- Verkehrsprognose unter Berücksichtigung u.a. der bestehenden Stellplätze im Plangebiet, Planfallbelastungen im Straßennetz mit den neuen Nutzungen, Leistungsfähigkeiten Planfall des Firmensitzes dotSource
- Stellplatzbedarf
- Erstellung eines Mobilitätskonzepts unterteilt in private Maßnahmen und Öffentliche Maßnahmen
- Anlieferungssituation der verschiedenen Nutzungen unter Berücksichtigung u.a. des geplanten Einzelhandels und der geplanten Kantine

### **3.13.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Jena-Zentrum, angrenzend an die Straßen Am Anger (östlich des Baufeldes), die Saalbahnhofstraße (westlich des Baufeldes) und die Käthe-Kollwitz-Straße (nördlich des Baufeldes). Die unmittelbare Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr ausschließlich von Süden über die Gerbergasse. Gemäß der aktuellen Planung der Osttangente ist eine Zufahrt an das Grundstück nur noch über die Gerbergasse geplant, es ist keine Durchfahrtmöglichkeit mehr am Anger geplant.

Die überörtliche Erschließung erfolgt südlich über die Bundesstraßen Nr. 7 und Nr. 88. Die Bundesstraße 88 verläuft über den südlichen Bereich der Straße am Anger.

Die Straße am Anger und ein Teil der Käthe-Kollwitz-Straße werden im Zuge der durch die Stadt Jena geplanten Verkehrsanlage Osttangente, welche Teil des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Jena ist, ausgebaut und erweitert.

Für den ruhenden Verkehr ist zunächst der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf zu ermitteln. Dabei dient die Vollzugsbekanntmachung der Thüringischen Bauordnung (VollzBekThürBO) als Berechnungsgrundlage für den zu ermittelnden Stellplatzbedarf. Gemäß § 49 der ThürBO sind bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, geeignete Stellplätze herzustellen. Die Vollzugsbekanntmachung der ThürBO legt diesbezüglich einen Anhaltspunkt für den durchschnittlichen Bedarf an Stellplätzen für ausgewählte Nutzungen dar.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde des Weiteren unter Einbezug des tatsächlichen Bedarfes der Firma dotSource sowie des benannten Mobilitätskonzeptes ein realistischer Stellplatzschlüssel ermittelt.

Bei dem Standort des Vorhabens handelt es sich um eine städtebaulich bestens integrierte und großstädtische Lage, die u.a. auch durch einen sehr guten ÖPNV-Erschließungsgrad gekennzeichnet ist. Der sehr gute Erschließungsgrad und die aufgezeigte günstige Lage des Standortes rechtfertigen für die geplanten Nutzungen die für das Vorhaben günstigen Werte des Mobilitätskonzeptes.

Die für das Bauvorhaben benötigten Stellplätze werden innerhalb der geplanten Tiefgarage realisiert. Dies trägt bewusst dazu bei, dass Fahrzeuge in der Tiefgarage „verschwinden“ und das Stadtbild im Areal nicht negativ beeinflussen. Außerdem wird dadurch Platz für attraktive Freiflächen auf dem Grundstück geschaffen.

### **3.13.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien. Die Straßenbahnlinie verläuft entlang der Saalbahnhofstraße direkt am Plangebiet vorbei. Die nächstgelegenen Haltestellen

sind dabei die Stationen „Universität“ und „Spittelplatz“. Sie befinden sich beide in einer Entfernung von weniger als 300 m Lauflinie vom Plangebiet.

### **3.13.3 Öffentlicher Regionalverkehr**

In einem Umkreis von etwa 850 m Lauflinie zum Areal befinden sich die Bahnhöfe Jena Saalbahnhof und Jena Paradies, welche durch den Regionalverkehr bedient werden.

### **3.13.4 Fuß- und Radverkehr**

Entlang der Saalbahnhofstraße, Käthe-Kollwitz-Straße sowie einseitig entlang der Straße am Anger befinden sich Fußwege. Radverkehrswege sind derzeit lediglich entlang der Saalbahnhofstraße vorhanden. Im Zuge der durch die Stadt Jena geplante Verkehrsanlage Osttangente werden auch die Fuß- und Radwege entlang der Straße am Anger und eines Teils der Käthe-Kollwitz-Straße ausgebaut bzw. erweitert.

Durch die Anordnung der geplanten Gebäude auf dem Grundstück sowie die Schaffung der öffentlichen Freifläche „Digital Art Park“ wird eine zusätzliche Durchwegung des Grundstückes in Ost-West-Richtung ermöglicht. Im Bestand ist das Grundstück dicht bebaut und die bestehenden Gebäude aneinandergelagert, sodass insgesamt keine zielgerichtete Durchwegung des Areals vorhanden ist. Durch die geplante Durchwegung sowie die vorgesehene Nivellierung des Grundstücksniveaus auf umliegendes Gehwegsniveau wird das westlich gelegene Damenviertel mit dem östlich an das Baugrundstück angrenzenden Areal verbunden. Dies wird durch die Festsetzung eines Gehrechts gesichert. Dies schafft im Vergleich zum Bestand eine deutliche Verbesserung des Fußverkehrs sowie auch der barrierefreien Erschließung des Areals selbst und der Umgebung. Zudem wird das Gebiet durch Passanten belebt.

Im südwestlichen Bereich des Areals wird zudem ein Geh- und Fahrrecht für den Fußgänger- und Radverkehr eingetragen, um zu sichern, dass der im Bestand sehr schmale Gehweg an dieser Stelle großzügiger wird und die Erschließbarkeit des Areals auch für den Radverkehr bequemer wird.

### **3.13.5 Anlieferung**

Nach erfolgter Abstimmung mit dem Fachdienst Mobilität wird die Anlieferung des Gebäudes sowie die Abfallentsorgung auf der öffentlichen Parkplatzfläche östlich des geplanten Gebäudekomplexes realisiert.

Dabei erfolgt die Zufahrt ausnahmsweise von der Straße am Anger, wobei die im Rahmen der Osttangenteplanung vorgesehene Schranke für Anlieferfahrzeuge nutzbar gemacht wird. Die Anlieferung wird bewusst auf der östlichen Seite geplant, um den negativen Einfluss auf die attraktiven Flächen des Digital Art Parkes sowie auf das benachbarte Damenviertel möglichst gering zu halten.

### **3.13.6 Mobilitätskonzept**

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, um Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs für das Vorhaben zu ermitteln.

Das Konzept unterstützt die entsprechenden Pläne der Stadt Jena wie den Klima-Aktionsplan und „Leitlinien Mobilität in Jena 2030“ zu unterstützen. Für detailliertere Darstellungen wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen. Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## 3.14 Immissionen

### 3.14.1 Lärm

Das Büro ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH wurde mit der Erstellung eines dezidierten Schallschutzgutachtens für das Areal beauftragt (siehe Anlage 4.13).

Es werden folgende Aspekte im Gutachten untersucht und bewertet:

- Anforderungen aus Immissionsschutz unter Berücksichtigung u.a. der Orientierungswerte nach DIN, Immissionsgrenzwerte nach BImSchV, Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm; in Bezug auf Verkehrslärm, Gewerbelärm etc.
- Betrachtung des öffentlichen Straßenverkehrs unter Berücksichtigung u.a. der Lärmquellen im öffentlichen Verkehr, Berechnung der Emissionen, Eingangsdaten Verkehr
- Betrachtung des Öffentlichen Schienenverkehrs unter Berücksichtigung u.a. der Berechnung Emissionen des Schienenverkehrs, Geräuschemissionen Straßenbahnlinien, Regional- oder Fernzüge
- Betrachtung von Fluglärm
- Untersuchung des Lärms aus Bestandsgewerbe
- Untersuchung des Lärms der Bestandsumgebung unter Berücksichtigung u.a. des Damenviertels, der öffentlichen Nutzungen (Gefahrenabwehrzentrum)
- Erarbeiten des maßgeblichen Außenlärms zur Berechnung der Schalldämm-Maße unter Berücksichtigung u.a. des Nullfalls, des Planfalls, Bewertung der Schalldämm-Maße der Außenfassade der unterschiedlichen Nutzungen
- Ausbreitungsberechnung Prognoselärm Gesamtverkehr
- Auswertung der Berechnung Prognoselärm nach DIN, BImSchV
- Nachweisführung Lärmschutz für den Neubau dotSource Firmenzentrale nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallquellen aus Technik, Verkehr (TG Ein- und Ausfahrten), Ladezonen, Nahversorgung, täglicher Bedarf (Müllabfuhr etc.)
- Konzepterstellung zu Abschirmungsmöglichkeiten der technischen Anlagen, Tiefgarageneinfahrten, Anlieferungszonen (falls erforderlich), Gesamtbewertung
- Konzept zum passiven Schallschutz an Außenbauteilen

Folgende Ergebnisse wurden im schalltechnischen Gutachten beschrieben:

Den Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen kann im Plangebiet mit gängigen Methoden des sog. passiven Schallschutzes (DIN 4109) begegnet werden.

Da ab einer Beurteilungspegelsumme nachts von über 45 dB(A) eine ausreichende Lüftung von Schlafräumen aus Lärmschutzgründen in der Regel nicht mehr durch Kippstellung von Fenstern erreicht werden kann, ist sicherzustellen, dass in den betroffenen Fassadenbereichen mit Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schallgedämmte Lüftungskonzepte vorgesehen werden. Beim untersuchten Planvorhaben trifft dies auf alle Fassaden zu, d.h. die Beurteilungspegelsumme nachts liegt am Plangebäude ausnahmslos über 45 dB(A).

Der Nachbarschaftslärm spielt im Vergleich zum Straßenverkehrslärm eine untergeordnete Rolle. Er dominiert an Fassadenabschnitten in unmittelbarer Nähe zur Tiefgaragenzufahrt. Die Auswirkung des Planvorhabens auf die Bestandsbebauung in der Umgebung durch den Nachbarschaftslärm ist nicht kritisch mit Hinblick auf die Richtwerte der TA Lärm.

Der gesamte Gewerbelärm aus der Zusatzbelastung des Planvorhabens und der Vorbelastung im Bestand hält die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten ein.

Den maßgeblichen Außenlärmpegeln an den Fassaden der Planbebauung kann durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (DIN 4109) Rechnung getragen werden.

### **3.14.2 Luftschadstoffe**

Das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH wurde mit der Erstellung eines dezidierten Luftschadstoffgutachtens für das Areal beauftragt.

Mit den geplanten Nutzungen ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit mit einer Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe im Plangebiet zu rechnen. Die Auswirkungen aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der neu geplanten Nutzungen werden untersucht und bewertet. Dabei wird die geplante Immissionssituation mit der bestehenden Situation verglichen und bewertet, ob unzulässig hohe Schadstoffbelastungen an schutzbedürftigen Räumen im Umfeld der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt durch den erhöhten KFZ-Verkehr auf das Grundstück auftreten.

In diesem Zuge wird der Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte für Luftschadstoffe nach der 39. BImSchV zu Stickstoffdioxid und Feinstaub erbracht.

Das Luftschadstoffgutachten kommt zum Ergebnis, dass die Immissionskonzentrationen an den Straßenrandbereichen aller Abschnitte und Szenarien deutlich unterhalb von  $40 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$  verbleiben. Gegenüber dem Analysefall ergeben sich örtlich zwar signifikante Zunahmen, diese generieren aber keine Gesamtkonzentrationen über  $30 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$ . Sie sind im Wesentlichen auf die bauliche Veränderung der Ausbreitungsbedingungen zurückzuführen. Insgesamt sind für die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "dotSource Campus" vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft festgestellt worden. Zusätzliche Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher im Rahmen der gegenwärtig gültigen EU-Gesetzgebung zur Luftqualität nicht erforderlich.

### **3.14.3 Licht**

Gemäß Stellungnahme der Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. zur frühzeitigen Beteiligung ist bei der Außenbeleuchtung auf Insektenfreundlichkeit zu achten, indem diese auf das notwendige Maß reduziert mit nach unten gerichteten LED- oder NA-Lampen realisiert wird. Die „Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung“, veröffentlicht im Amtsblatt 22/20 vom 25.06.2020, wird im Planungsverlauf beachtet. Es werden entsprechende Festsetzungen im Planverfahren getroffen.

## **3.15 Besonnung / Verschattung**

Das Büro Ingenieur- und Gutachterbüro Dipl.-Phys. Thomas Lung wurde mit der Erstellung eines dezidierten Besonnungsgutachtens für das Areal beauftragt.

Die folgenden Aspekte werden im Rahmen des Gutachtens untersucht und bewertet:

- Analyse der Bebauungsmodelle, Berechnung der Besonnungszeiten unter Berücksichtigung der Bestandssituation, einer nach § 34 BauGB zulässigen Referenzbebauung und der geplanten Bebauung nach Bebauungsplanverfahren
- Erheblichkeitsprüfung

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Besonnungsgutachtens beschrieben:

Nur wenige Fassadenbereiche der untersuchten Gebäude werden am Beurteilungstag durch das Neubauvorhaben im Vergleich mit der Referenzsituation relevant verschattet. Es werden keine erstmaligen Unterschreitungen der Empfehlungsstufe „Gering“ für den Planzustand gegenüber der Bestandssituation ausgewiesen. Fassadenbereiche, die durch das Neubauvorhaben weniger besonnt werden, d. h. für die sich eine Änderung der Empfehlungsstufe „Hoch“ oder „Mittel“ in der Referenzsituation zu Gering im Planzustand ergibt, sind entweder gewerblichen oder administrativen Nutzungen zugeordnet, für die keine Festlegungen in der DIN EN 17037 getroffen werden.

Ausnahme hiervon ist die Südfassade des geplanten Mehrfamilienhauses Saalbahnhofstraße 17, an der von der Referenzsituation abweichend im Planzustand Besonnungszeiten der Empfehlungsstufe Niedrig prognostiziert werden. Die Fenster dieser gering besonnten Fassadenbereiche sind nach den Planungsunterlagen jedoch Treppenhäusern und Badezimmern zugeordnet, die keine Wohnraumfenster im Sinne der Norm darstellen.

Die Besonnungsprognosen für das Winterhalbjahr zeigen ausschließlich im oberen Bereich der Südfassade des geplanten Mehrfamilienhauses Saalbahnhofstraße 17 vorhabenbedingte Minderungen der Besonnungsdauer um mehr als ein Drittel. Da für die Planungssituation diese Fassadenbereiche am 21. März jedoch mit mindestens 4 Stunden besonnt werden, kann von einer ausreichenden Besonnung der gesamten Südfassade des vorgenannten Neubaus ausgegangen werden. Zudem werden die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen des dotSource Campus in diesem Bereich eingehalten.

### **3.16 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach Maßgabe des § 34 BauGB. Die prägende nähere Umgebung des Areals ist sehr heterogen im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise. Aufgrund des Hochpunktes fügt sich das geplante Vorhaben nicht klassisch in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da es das Orts- und Landschaftsbild verändern wird. Diese Veränderungen werden daher im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erörtert und bestimmt.

### **3.17 Städtebauliche Satzungen**

#### **3.17.1 Sanierungssatzungen**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes der Stadt Jena.

#### **3.17.2 Fernwärmesatzung**

In Jena ist die Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena vom 26.10.2016, Amtsblatt Nr. 01/17 eingeführt. Das Plangebiet liegt gemäß der Satzung im Teilgebiet 3 Jena -Zentrum.

#### **3.17.3 Werbeanlagensatzung**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Jena über die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten vom 24.03.2020, Amtsblatt Nr. 21/10. Jedoch grenzt es östlich direkt an den Geltungsbereich der Satzung an. Somit ist die Satzung an den Westfassaden der geplanten Gebäude umzusetzen.

### **3.17.4 Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena vom 12.11.1997. Die Satzung findet Berücksichtigung in der weitergehenden Planung.

### **3.17.5 Sondernutzungssatzung/Sondernutzungsgebührensatzung**

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Jena über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen vom 13.12.2017 (Amtsblatt 5/18) sowie die Satzung der Stadt Jena über die Erhebung von Sondernutzungsgebühren vom 13.12.2017 (Amtsblatt 5/18), zuletzt geändert durch die 9. Änderung vom 5.01.2023.

### **3.17.6 Ablösesatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Jena über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen vom 20.02.2019 (Amtsblatt 25/19).

KFZ Stellplätze werden gemäß der Bedarfsanalyse der Nutzungen in der geplanten Tiefgarage in der entsprechenden Anzahl geplant.

Fahrradstellplätze wurden gemäß Leitfaden zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradstellplätze in der Stadt Jena in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück vorgesehen.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziele der Raumordnung des Landes Thüringen sind u.a. im Landesentwicklungsplan des Landes Thüringen (LEP 2025) vom 5. Juli 2014 (GVBl. Nr.6/2014) sowie im Regionalplan der Planungsgemeinschaft Ostthüringen vom 18.06.2012 zu finden und bilden dabei die Grundlage zur Bewertung des beschriebenen Vorhabens.

#### Landesentwicklungsplan des Landes Thüringen (LEP 2025)

Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird im Innenstadtbereich ein heterogener Gebäudekomplex sowohl mit gebietstypischen Nutzungen wie Büro, Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie als auch mit einem hohen Wohnanteil geschaffen. So wird ein zentraler Ort geschaffen, der als multifunktionales Areal mit guter verkehrlicher Anbindung und attraktiver städtebaulicher Gestaltung großes Entwicklungspotential aufweist.

Dies steht im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung der Stadt Jena als Oberzentrum (Z 2.2.5) LEP 2025.

Die Vorgaben der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zum Wohnen bzw. der wohnortnahen Infrastruktur sowie zur wirtschaftlichen Entwicklung werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Auf dem neuen dotSource Campus entsteht – mit seiner zentralen Lage und guten Anbindung – neben Nahversorgungsmöglichkeiten, eine neue Arbeitswelt sowie ein neuer Wohnstandort mit kultureller

Begegnung im „Digital Art Park“. Im geplanten Wohnturm sind neben Mietwohnungen und selbst genutztem Eigentum auch mietpreisgebundene Mitarbeiterwohnungen geplant.

Der Standort birgt so neue Innovations- und Wettbewerbsfunktionen, gekoppelt an ein heterogenes und optimiertes Wohnraumangebot in der Stadt Jena.

Der Hochpunkt bedingt zudem eine Schonung von natürlichen Räumen durch Konzentration der Baumasse auf einen kleinen Fußabdruck. So ist ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden realisierbar und ermöglicht die Schaffung von attraktiven Außenanlagen und Grünflächen. Damit werden bestehende Flächen nachgenutzt- und verdichtet.

#### Regionalplan der Planungsgemeinschaft Ostthüringen

Im Regionalplan der Planungsgemeinschaft Ostthüringen wird die Stadt Jena als Oberzentrum und „Kernstadt des Verdichtungsraums“ dargestellt und befindet sich entlang einer „Landesbedeutsamen Entwicklungsachse“.

Mit der Planung des dotSource Campus – in seiner Dichte und Vielseitigkeit – wird das derzeit nicht optimal genutzte Grundstück im Sinne des Regionalplans nun bestmöglich zum Wohnen und Arbeiten im Zentrum der Stadt Jena genutzt. Die dotSource Headquarter GmbH kann sich als beheimatetes Unternehmen weiterentwickeln und seiner Heimatstadt Jena treu bleiben.

Die Stadt Jena baut seine Stellung als Impulsgeber mit überregionaler Bedeutung aus und kann im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich als Teil der Metropolregion Mitteldeutschland weiterwachsen.

Der dotSource Campus schafft im Sockelgebäude spezialisierte, zukunftssträchtigen Arbeitsplätzen, der gewählte Standort ist durch die gute innerstädtische Lage optimal, um sich als Teil der Innenstadt an das bestehende Quartier „Damenviertel“ anzubinden. So entsteht eine nachhaltige Siedlungspolitik durch gezielte Innenentwicklung.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan (FNP aus dem Jahr 2005, wirksam geworden am 9. März 2006) für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Das Plangebiet wird derzeit im Flächennutzungsplan als Gemeindebedarfsfläche Feuerwehr dargestellt.

Mit der Darstellung Gemeindebedarfsfläche Feuerwehr wurde der ehemalige Standort der Jenaer Berufsfeuerwehr gesichert. Durch die Neuerrichtung des Gefahrenabwehrzentrums Am Anger 28 ist der Zweck der Flächendarstellung verloren gegangen.

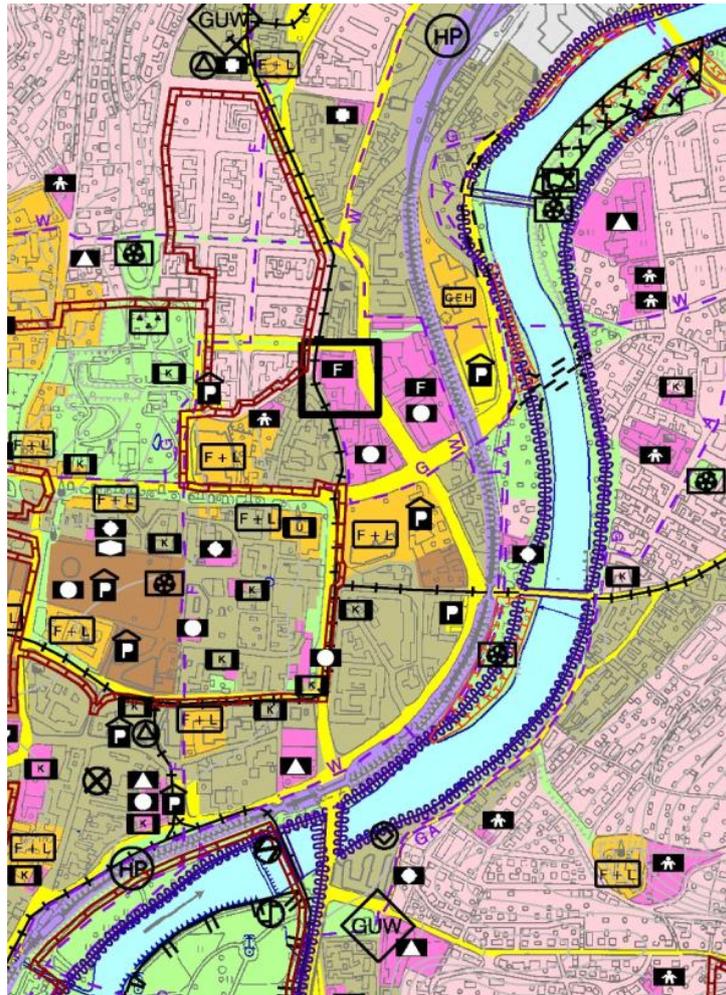


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan Jena;  
Quelle: Stadt Jena

#### 4.2.1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 46 stimmen mit der jetzigen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jena nicht überein.

Für das Plangebiet ist aufgrund der festgesetzten Nutzungen des VBB-J 46 „dotSource Campus“ zukünftig im Flächennutzungsplan die Darstellung "gemischte Baufläche (M)" vorgesehen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan dotSource Campus als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung besteht eine Ausnahme vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB: Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Jena eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dar. Die beabsichtigte Bauleitplanung sieht keine Gemeinbedarfsnutzungen vor und wäre insoweit nicht i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist insoweit zu berichtigen.

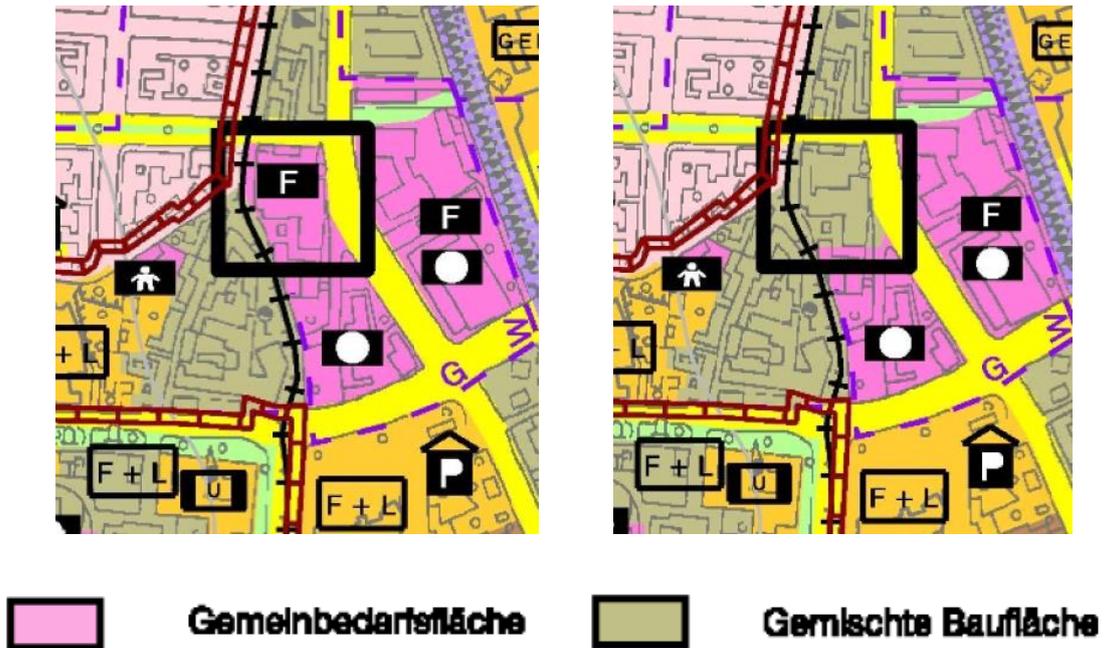


Abbildung 2: Gegenüberstellung FNP - Bestand und Berichtigung

Links: Derzeitige Darstellung des FNP – Quelle: Stadt Jena

Rechts: FNP: Skizze der berichtigten Darstellung – erstellt durch ATP Berlin Planungs GmbH

Anlässlich des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 46 sollte sich die Verwaltung beauftragen und ermächtigen lassen, den Flächennutzungsplan in entsprechender Form zu berichtigen und die Berichtigung zusammen mit dem Bebauungsplan bekannt zu machen. Dies wurde bereits durch das Dezernat III, Fachdienst Stadtentwicklung in die Wege geleitet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplan-Ausschnitts ist auszufertigen und zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan bekannt zu machen sowie zur Einsicht bereit zu halten.

### 4.3 Landschaftsplan

Laut Landschaftsplan Jena 2016, Entwicklungskarte B liegt das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Schutzgebiet mit naturschutzrechtlicher Bedeutung. Entlang der Saalbahnhofstraße verläuft eine Grünverbindung, die im Bestand bereits durch straßenbegleitende Bäume vorhanden ist. Die vorhandene Grünverbindung in Form von Bestehenden Ahornbäumen entlang der Saalbahnhofstraße wird erhalten und während der Baumaßnahmen geschützt. Im geplanten Digital Art Park werden Pflanzungen von Kleinbäumen vorgenommen, durch die die Grünverbindung aufgegriffen und verstärkt wird.

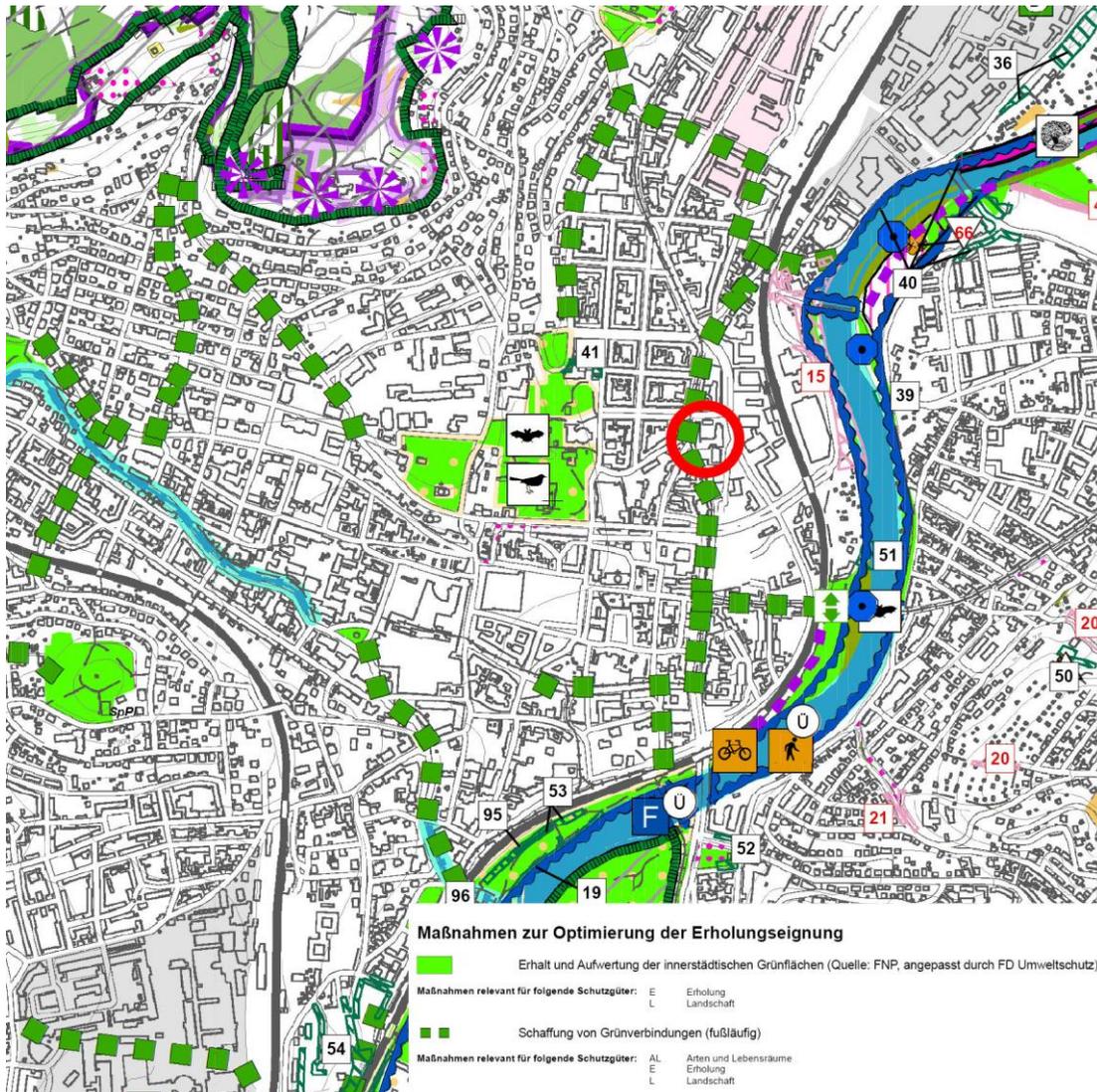


Abbildung 3: Auszug Landschaftsplan - Entwicklungskarte B;

Quelle: Stadt Jena

#### 4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ wurde im März 2018 vom Stadtrat beschlossen. Es beschreibt die gesamtstädtische langfristige Entwicklungsstrategie auf Basis diverser vorliegenden Bestandsanalysen, Fachkonzepte und Planungen, fokussiert auf die wesentlichen Zukunftsthemen wie Wirtschaft, Wissenschaft und Lebensqualität.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 11 „Räumliche Entwicklungsziele“ im Bereich „Stadtzentrum stärken“. Das Stadtzentrum stellt laut Stadtentwicklungskonzept einen räumlichen Schwerpunkt dar, welcher mit hoher Priorität entwickelt werden soll. Es sollen vor allem die Schwerpunktfunktionen „Wohnen“, „Wirtschaft / Wissenschaft“, „Bildung / Gesundheit“ sowie „Kultur/Tourismus/Sport“ gesichert werden. Das Stadtentwicklungskonzept verweist außerdem auf die Chancen der Mobilisierung ungenutzter und untergenutzter Flächen mit Potenzial für attraktive städtisch-urbane Räume und Quartiere. Die aktuelle Planung schafft dank der heterogenen Nutzung und der höheren Dichte und Ausnutzung der Grundstücke einen Entwicklungsraum im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes Jena 2030+.

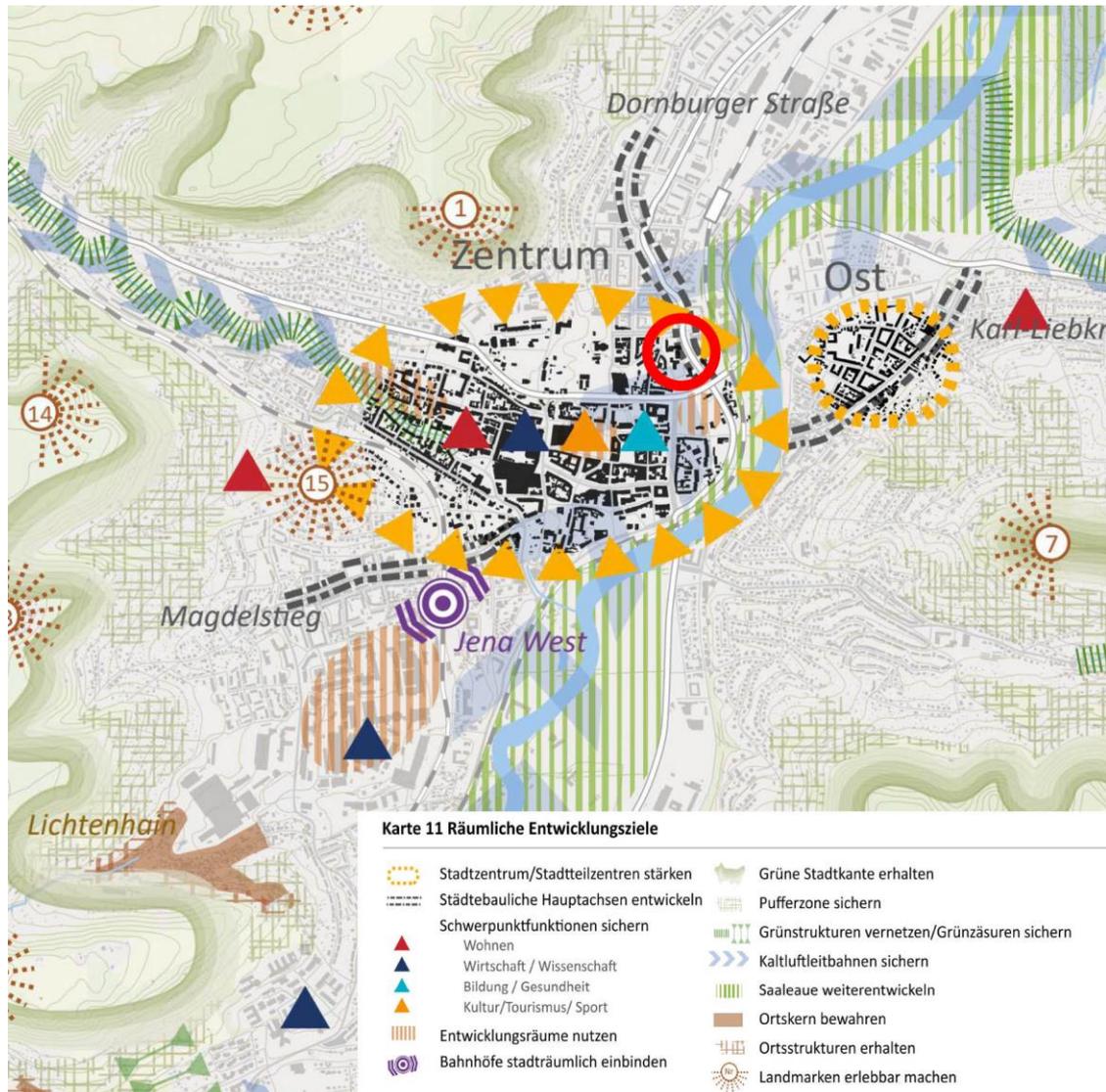


Abbildung 4: Auszug Karte 11 "Räumliche Entwicklungsziele"

Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+; Quelle: Stadt Jena

#### 4.5 Stadtteilentwicklungskonzept Jena West / Zentrum

Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Jena West/Zentrum vereint alle Fachbereiche und stimmt einzelne Vorhaben des Stadtumbaus für den jeweiligen Planungsraum aufeinander ab.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Konzept einerseits in einem derzeitigen Gebiet mit Handlungsbedarf, andererseits entwicklungstechnisch in einem Gebiet mit Potenzial eines urbanen Quartiers.

Die Planung des dotSource Campus verfolgt die Erweiterung des urbanen „Damenviertels“ und schafft einen vielseitigen Standort mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Arbeitswelt.

Die Planung unterstützt das Stadtteilentwicklungskonzept Jena West/Zentrum.

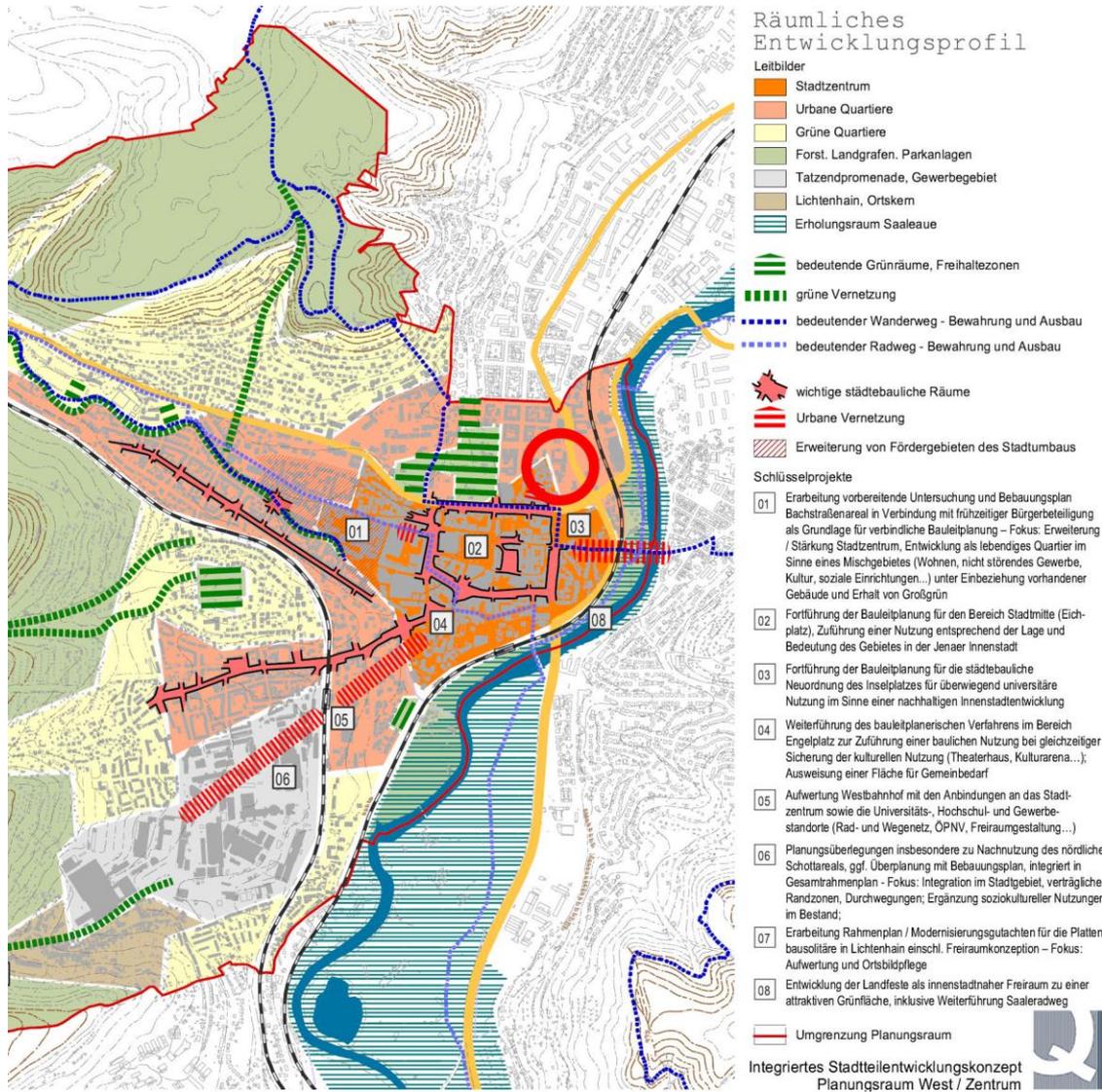


Abbildung 5: Auszug Räumliches Entwicklungskonzept

Quelle: Stadt Jena

## III. Planinhalt

### 1 Allgemeine Planungsziele

Im Plangebiet in Jena-Zentrum soll auf dem Grundstück des „alten Gaswerkes“ und der „ehemaligen Feuerwache“ das Flächenpotential der Fläche optimal genutzt werden, um eine zeitgemäße Mischung aus moderner Arbeitswelt, Einzelhandelsflächen und Wohnraum zu schaffen.

Kerninhalte der Planung sind:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudekomplexes für die neue Firmenzentrale der dotSource SE mit Flächen für Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie in der Erdgeschosszone
- Errichtung eines mit der Firmenzentrale kombinierten Wohnhochhauses für 52 Wohnungen im östlichen Bereich des Areals
- Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität
- Anbindung der Gewerbe-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen an den umgebenden öffentlichen Stadtraum
- Schaffung und Sicherung der fußläufigen Durchlässigkeit des Areals für die Öffentlichkeit und Verknüpfung des Areals mit dem umgebenden Fuß- sowie Radwegenetz
- Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage mit Einfahrt von der Gerbergasse
- Schaffung von attraktiven Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Ausbildung der Dachflächen als Gründächer mit Dachterrassen und in die Gestaltung integrierter Gebäudetechnik
- Erhalt des Bestandsbaums Ecke Käthe-Kollwitz-Straße / Am Anger und der straßenbegleitenden Baumreihe in der Saalbahnhofstraße
- Herstellung der Medienanbindung über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Vorhaben verfolgt die Umsetzung einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeitswelt, die im Erdgeschoss angesiedelten Einzelhandels- und Gastronomieflächen stärken den Aspekt des innerstädtischen Quartiers und der gewünschten Nahversorgung.

Die zulässige Geschossfläche (GF) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt und wird im weiteren Planverfahren textlich festgesetzt.

Die Anordnung des Hochpunktes berücksichtigt die umliegende Bebauung und respektiert in seiner Ausrichtung das benachbarte „Damenviertel“.

### 2 Begründung der textlichen Festsetzungen

#### 2.1 Zulässigkeit von Vorhaben

##### Festsetzung Nr. 1:

*„In dem Urbanen Gebiet (MU) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.“*

### **Begründung:**

Der Durchführungsvertrag stellt die hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens des Vorhaben- und Erschließungsplans sicher.

Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, wird durch die getroffene Festsetzung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

## **2.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2 und 2.3**

#### ***„Urbanes Gebiet***

*Das gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Urbane Gebiet (MU) umfasst alle Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „dotSource Campus“ mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.*

*Hinsichtlich seines Maßes der baulichen Nutzung ist das Urbane Gebiet (MU) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt und setzt sich aus den Teilbaugebieten „MU1.1“ und „MU1.2“ zusammen.“*

#### ***„Zulässig im zeichnerisch festgesetzten Teil des Urbanes Gebietes (MU1.1) sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:***

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 3. Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche kleiner 800m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*

*Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) und § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätte und Tankstelle) sind ausgeschlossen. Gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 sind oberhalb des 5. Geschosses ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.“*

#### ***„Zulässig im zeichnerisch festgesetzten Teil des Urbanes Gebietes (MU1.2) sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:***

- 4. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 5. sonstige Gewerbebetriebe.*

*Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätte und Tankstelle) sind ausgeschlossen.“*

### **Begründung:**

Auf der Grundlage der definierten Vorhabenplanung wird als Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Dieses Baugebiet „MU“ umfasst mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen alle Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „dotSource Campus“. Das Baugebiet „MU“ ist zudem hinsichtlich seines Maßes der baulichen Nutzungen abgegrenzt und setzt sich aus den Teilbaugebieten „MU 1.1“ und „MU 1.2“ zusammen.

Das geplante Vorhaben zeichnet sich durch eine Mischung von Gewerbe-, Büro-, Gastronomie- und Wohnnutzung sowie eines Geschäfts-, Veranstaltungs- und Bürogebäude in Form des Multifunktionsgebäudes und der Freifläche Digital Art Park aus.

Für gemischte Nutzungen kämen nach den Baugebietstypen der BauNVO ein Misch-, Kern- oder Urbanes Gebiet in Betracht.

Die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO scheidet aus, da zur Wahrung des Gebietscharakters hierfür eine qualitative und quantitative Durchmischung der beiden Hauptnutzungsarten Gewerbe und Wohnen nachzuweisen wäre. Unter Zugrundlegung der geplanten Bruttogrundflächen beträgt der Anteil an Wohnnutzungen jedoch nur ca. 30 %. Das Wohnen rückt damit in den Hintergrund gegenüber den gewerblichen Nutzungen. Der erforderliche Gebietscharakter eines Mischgebietes könnte demnach somit nicht gewahrt werden.

Die Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO kommt ebenfalls nicht in Betracht, da Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Im § 7 Abs. 1 BauNVO ist das Wohnen als Nutzungszweck des Baugebietes nicht benannt. Zudem soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „dotSource Campus“ vordergründig Baurecht für einen ganz bestimmten Firmensitz und für Wohnungen, ergänzt durch Einzelhandel und Gastronomie, geschaffen werden.

Im Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO muss hingegen keine gleichgewichtige Nutzungsmischung zur Wahrung des Gebietscharakters nachgewiesen werden. Urbane Gebiete dienen neben dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben auch der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies entspricht der geplanten Nutzungsmischung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „dotSource Campus“.

Insgesamt sind folgende Nutzungen geplant:

Wohnen, Geschäfts- und Büronutzung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe und ein Veranstaltungsgebäude.

Somit sind alle vorgesehenen Nutzungen des geplanten Gebäudekomplexes zulässig. Die Gliederung der geplanten Nutzungen entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die nach ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätte und Tankstelle) sind hier ausdrücklich nicht erwünscht und daher ausgeschlossen.

Diese Festsetzung dient ausschließlich der bessern Verständlichkeit der Nutzungsverteilung innerhalb des Urbanen Gebiets. Um Missverständnissen vorzubeugen, bedarf es daher der redaktionellen Änderung von MU1 & MU2 (Im Rahmen der Offenlage festgesetzt) zu MU1.1 & MU1.2. Dies soll verdeutlichen, dass es sich um ein Gesamtprojekt handelt, welches ausschließlich von einem Vorhabenträger im gleichen Zeitrahmen errichtet und gemeinsam genutzt werden soll. Dabei sind beide MU's nicht eigenständig zu betrachten, sondern funktionieren nur im Funktionszusammenhang, beinhalten jedoch verschiedene Nutzungsschwerpunkte des Gesamtvorhabens. Die vorgesehen

Nutzungen entsprechend daher für das Plangebiet im Wesentlichen dem Festsetzungskatalog des § 6a BauNVO; es erfolgt jedoch eine Baufeld-spezifische Konkretisierung für die Teilbereiche des MU.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **Festsetzungen 3.1, 3.2 und 3.3**

#### ***„Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)***

*Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) sind gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil differenziert für die jeweiligen Teilbauflächen festgesetzt.*

*Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb Teilbauflächen 3 und 9 ausnahmsweise durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlschächte um bis zu 3,00 m Höhe überbaut werden.*

*Diese o.g. untergeordneten Bauteile müssen mindestens 2,50 m von der Außenkante der jeweiligen Teilbaufläche zurückspringen.*

*Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb der Teilbauflächen 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 10 ausnahmsweise durch untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Blitzableiter, Dunsthauben, etc. überbaut werden.“*

#### ***„Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)***

*Für das Urbane Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,98 gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.“*

#### ***„Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)***

*Für das Urbane Gebiet ist die zulässige Geschossfläche (GF) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.“*

### **Begründung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „dotSource Campus“ durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, der Grundflächenzahl sowie der Geschossfläche definiert.

Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist hierbei differenziert für die jeweiligen überbaubaren Teilbauflächen angegeben. Für jede Teilbaufläche wird eine Maximalhöhe der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

Als Oberkante baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Attika. Die maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) ist entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Der städtebaulich prägnante Hochpunkt im Plangebiet wird somit eine Gebäudehöhe von maximal 63 m (205,50 m ü. NHN) aufweisen. Überbaut wird dies durch die Teilbaufläche 8, deren Oberkante bei 66 m (208,50 m ü. NHN) geplant ist.

Die Teilbaufläche 8 beinhaltet dabei lediglich eingehauste Gebäudetechnik, die für die Nutzungen des Gebäudes unter Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse unerlässlich ist. Hierunter fallen beispielsweise Aufzüge, Lüftungsanlagen und Kühlaggregate.

Die Gebäudetechnik dient der Lüftung und Kühlung der Innenräume. Die technischen Aufbauten sind einzuhausen.

Technische Anlagen bzw. Aufbauten auf den Dächern können dazu führen, dass die räumliche Wirkung oder die Gestaltqualität von Gebäuden negativ beeinflusst wird. Dies ist dann der Fall, wenn sie in größerer Anzahl und / oder an den Außenkanten des Gebäudes installiert werden. Durch die

getroffene Regelung ist sichergestellt, dass die technischen Aufbauten im Verhältnis zum Gebäude untergeordnet bleiben.

Die geplante städtebauliche Dominante ergänzt dabei die bestehende Stadtsilhouette. In der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien von 2016 wird der Standort unter der Nummer 5 als potentieller Hochpunkt untersucht bewertet. Dabei wurden in einer Analyse die historische Siedlungsentwicklung dargestellt, Charakteristiken von Stadtgebieten der Innenstadt herausgearbeitet und Beziehungen zu den umgebenden Steilhängen des Saaletals hergestellt. Weiter erfolgte eine Auswertung der linearen Blickbeziehungen aus den umliegenden Höhen auf die Innenstadt von Jena. Die Studie kommt dabei zum Ergebnis, dass ein Hochpunkt an diesem Standort außerhalb linearer Blickbeziehungen liegt, die bestehende Stadtsilhouette ergänzt und keine negative Auswirkung auf bestehende Hochpunkte und Stadtmarken aufweist. Der Hochpunkt bedingt zudem eine Schonung von natürlichen Räumen durch Konzentration der Baumasse auf einem kleinen Fußabdruck, sodass ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden und zudem die Schaffung von attraktiven Außenanlagen und Freiflächen möglich wird.

Die Teilbaufläche 3, welche den oberen Abschluss des Sockelbaus bildet, wird eine maximale Höhe von ca. 28 m besitzen und entspricht der Anzahl von sechs Geschossen.

Die Rücksprünge der Teilbauflächen 2 und 3 an der nördlichen und westlichen, sowie teilweise an der südlichen und östlichen Fassade um mindestens zwei Meter fördern eine optische Anpassung der Gebäudehöhe an die Höhen der umliegenden Bebauung. Dies schafft einen rücksichtsvollen Umgang mit der Bebauung der Nachbarschaft.

Der entstehende Umlauf kann als Terrasse genutzt werden, was zu einer höheren Aufenthaltsqualität für die Nutzer des Gebäudes beiträgt.

Aus denselben Gründen werden die Fassaden der Teilbauflächen 6, 7 und 8 an der westlichen und südlichen Seite gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückgesetzt.

Das geplante Multifunktionsgebäude (Teilbaugebiet „MU2“) wird eine maximale Höhe von 9,00 m aufweisen. Diese Höhe liegt unterhalb der Umgebungsbebauung und fügt sich somit in den umgebenden städtebaulichen Rahmen ein.

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das Nullniveau von 142,50 m ü. NHN.

Die zulässige maximale Höhe darf zudem ausnahmsweise innerhalb der Teilbauflächen 3 und 9 durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlschächte und Treppenaufgänge, Blitzableiter, etc. um bis zu 3,00 m Höhe überbaut werden. Dies dient der Sicherstellung, dass technische und untergeordnete bauliche Anlagen, die in der jetzigen Phase der Planung noch nicht genau bestimmt werden können, zulässig sind. Diese o.g. untergeordneten Bauteile müssen mindestens 2,50 m von der Außenkante der jeweiligen Teilbaufläche zurückspringen, sodass sie aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar werden und somit das optische und räumliche Erscheinungsbild des Gesamtbaus nicht beeinträchtigen.

Außerdem darf die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Teilbauflächen 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 10 ausnahmsweise durch untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Blitzableiter, Dunsthauben, etc. überbaut werden. Diese Anlagen sind durch ihre geringe Größe untergeordnet und bedürfen keiner Abstandsregelung zu den Außenkanten des Gebäudes.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ / § 19 BauNVO) ist für das gesamte Urbane Baugebiet (MU) einheitlich festgesetzt. Zulässig ist eine GRZ von 0,98. Somit ist eine 98-prozentige Überdeckung bzw. Unterbauung des Baugrundstücks von baulichen Anlagen aufgrund der lagebedingten innerstädtisch beengten Grundstücksverhältnisse zulässig. Der Orientierungswert von 0,8 für die Obergrenze der GRZ für ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist somit überschritten.

Die Grundflächenzahl ist gemäß der Vorhabenplanung bemessen. Die GRZ von 0,98 wird bedingt durch die Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage. Dadurch wird die Schaffung der erforderlichen Anzahl an Kfz-Stellplätzen ohne zusätzliche Ausnutzung oberirdischer Grundstücksflächen möglich. Durch diese Einsparung oberirdischer Grundstücksflächen ist die Schaffung von begrünten attraktiven öffentlichen Flächen im Außenbereich in Form des Digital Art Parks möglich. Die GRZ von 0,98 ist somit erforderlich, um das geplante Bauvorhaben basierend auf seinen öffentlichen Frei- und Grünflächen umsetzen zu können.

Zudem hat die Ausnutzung der hohen zulässigen Unterbauung für die Errichtung der geplanten Tiefgarage zur Folge, dass die den Boden erheblich belastenden umweltgefährdenden Stoffe, resultierend aus der historischen Nutzung des Grundstückes, im Zuge des Baugrubenaushubes beseitigt werden können. Dies führt aus Sicht der Umweltbelange zu einer Verbesserung der Situation, da mögliche Auswirkungen der derzeitigen Bodenbelastungen wie z.B. Verschmutzung des Grundwassers zukünftig deutlich verbessert werden können.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass das Plangebiet heute bereits vollständig versiegelt ist. Nicht überbaute Flächen sind im Bestand asphaltiert und werden als Parkplätze genutzt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die **Geschossfläche** (GF / § 20 BauNVO) getrennt für die Teilbaugebiete MU1 und MU2 einheitlich festgesetzt. Zulässig ist eine GF von 39.548 m<sup>2</sup> im MU1 und 735 m<sup>2</sup> im MU 2. Die Geschossfläche ist gemäß der Vorhabenplanung bemessen.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aufgrund der Umsetzung der planerisch gewünschten städtebaulichen Struktur. Der geplante Gebäudekomplex eignet sich dabei aufgrund der innerstädtischen Lage zur Etablierung einer attraktiven, verdichteten Mischnutzung. Die Kombination der verschiedenen Elemente und Baukörper Bürosockel, Wohnturm und Multifunktionsgebäude stellt dabei einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung dieser innerstädtischen Freifläche sowie zur Gestaltung einer aktiven und dynamischen Stadt dar.

Die Stadt Jena ist im LEP als Oberzentrum ausgewiesen (2.2.5 Z), liegt innerhalb des Entwicklungskorridors der Autobahn A4 (4.2.1 G) und gehört zum Raumstrukturtyp „innerthüringer Zentralraum“ (1.1.1 G), der als demografisch und wirtschaftlich stabil charakterisiert wird. Entsprechend LEP 1.1.2 G soll der Bereich dieses Raumstrukturtyps als leistungsfähiger und attraktiver Standort im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt und dessen Funktion als Wachstums- und Impulsgeber ausgebaut werden.

Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, die Firma dotSource SE als Dienstleister für Digitalprodukte und als mittelständischen Arbeitgeber langfristig für Jena und die Region zu sichern und darüber hinaus auch eine städtebauliche Aufwertung des Plangebietes im Stadtzentrum zu erreichen. Somit kann insbesondere ein Beitrag zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit Jenas als Oberzentrum, entsprechend LEP 2.2.6 G, geleistet werden.

Weiterhin sind die Grundsätze der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Im LEP sind dafür unter 2.4.1 G das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung und unter 2.4.2 G das Prinzip der

Nachverdichtung vor Neuausweisung festgehalten. Der RP-OT leitet daraus im Grundsatz G 2-4 ab, dass bestehende Baugebiete ausgelastet sowie geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Beim betrachteten Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische bebaute Potenzialfläche, welche durch die Planung revitalisiert werden soll. Dem genannten Grundsatz wird damit entsprochen.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO verankerten Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist für die Errichtung eines Hochhauses der geplanten Dimension unerlässlich.

Zudem wurde die Absicht der Stadt Jena, an besagter Stelle einen Hochpunkt zu errichten, bereits mit der im April 2016 veröffentlichten Standortstudie zu vertikalen Bautypologien verankert.

Entsprechend wird die städtebauliche Eignung des Standortes aufgrund der Lage unweit der hochfrequentierten B 88 sowie am Stadteingang im Norden als positiv bewertet. Auch die Lage außerhalb von linearen Blickbeziehungen sowie die Ergänzung der bestehenden Stadtsilhouette wird in der o.g. Studie positiv hervorgehoben. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan greift diesen städtischen Wunsch auf und konkretisiert ihn.

Ungeachtet von der Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung soll das planerische Konzept des Vorhabens durch die Herstellung einer Platzsituation vor dem dotSource Campus dazu beitragen, trotz der hohen Verdichtung, gleichzeitig noch einen attraktiven, innerstädtischen Freibereich zu schaffen, der über eine angemessene Aufenthaltsqualität verfügt und eine Durchwegung des Plangebietes ermöglicht.

Weiterhin würdigt das Planungskonzept in besonderer Weise das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Konzentration der Baumasse auf einem kleinen Fußabdruck.

Durch die Revitalisierung dieser innerstädtischen, versiegelten Fläche und der hohen baulichen Ausnutzung, ermöglicht das geplante Vorhaben die Berücksichtigung des hohen Bedarfs an Wohnflächen in Jena und die Schaffung einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung, ohne eine zusätzliche Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen außerhalb der Innenstadt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO verankerten Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aufgrund der besonderen innerörtlichen und lokalen Gegebenheiten sowie des städtebaulichen Interesses der Stadt Jena vertretbar und aufgrund des planerischen Konzepts und des Planungsziels erforderlich ist.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

### **Festsetzung 4:**

#### ***„Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)***

*Im Urbanen Gebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.*

*Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.*

*Im Bereich des Baugebietes „MU1“ ist nach Osten hin ab einer Höhe von min. 7,00 m eine Auskragung des Baukörpers um bis zu 9,30 m außerhalb der Außenwände der darunterliegenden Geschosse zulässig.*

### **1. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

*Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen zulässig:*

- *Fahrradstellplätze*
- *Abfallcontainer*
- *Sandkiste für Kinder*
- *Treppen und Rampen*
- *Laternen*
- *Sitzgelegenheiten*

*Des Weiteren sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche folgende Vordächer zulässig:*

- *Östlich des Teilbaugebietes „MU2“ mit einer Höhe von max. 9,00 m (151,50 m ü. NHN) und einer maximalen Ausdehnung von 9,00 m x 19,00 m zur Überdachung der Tiefgarageneinfahrt*
- *Westlich des Teilbaugebietes „MU2“ mit einer Höhe von max. 9,00 m (151,50 m ü. NHN) und einer maximalen Ausdehnung von 21,00 m x 3,00 m*

*Baumpflanzungen und Begrünungen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“*

#### **Begründung:**

Zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die einzelnen Baufenster wurden entsprechend der Vorhabenplanung bemessen und ermöglichen die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Struktur.

Ein Vortreten über eine Baugrenze von Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig, dies gilt jedoch ausschließlich, wenn es sich um ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß handelt. Ein solches kann nur angenommen werden, wenn es sich um untergeordnete Gebäudeteile handelt. Ein Gebäude- bzw. Bauteil oder Vorbau ist dann untergeordnet, wenn er in seiner Art, seinem Umfang und seiner Wirkung dem Gesamtvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fällt, und wenn er von der Baumasse her unbedeutend erscheint. Mehrere, für sich genommen jeweils kleinere Vorbauten können bspw. einen Summeneffekt begründen, bei dem man nicht mehr von geringfügig sprechen kann. Balkone, die etwa ein Drittel der Gebäudefront überschreiten oder umlaufende Balkone können in der Regel nicht mehr als untergeordnet zum Gesamtbauwerk gesehen werden. Daher werden die auskragenden Balkone gemäß Vorhabenplanung mithilfe von Baugrenzen festgesetzt.

Im Teilbaugebiet „MU1“ ist eine Auskragung in östlicher Richtung im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eingetragen, für die eine lichte Höhe von mindestens 7,00 m über dem öffentlichen Straßenraum des Parkplatzes am Anger einzuhalten ist.

Die Vorhabenplanung sieht für diesen Bereich eine Auskragung des Wohnturmes ab dem 3. Obergeschoss um bis zu 9,30 m außerhalb der Außenwände der darunterliegenden Geschosse vor. Die getroffene Festsetzung ermöglicht die Realisierung der geplanten städtebaulichen Figur. Zudem wird durch die Auskragung in Ostrichtung die Distanz zum westlich gelegenen Denkmalensemble „Damenviertel“ vergrößert und sichergestellt, dass die dort befindlichen Wohnnutzungen nicht signifikant verschattet werden. Für detailliertere Ausführungen wird auf das dezidierte Verschattungsgutachten hingewiesen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässige Anlagen benannt.

Der überwiegende Teil (80 %) der erforderlichen Fahrradstellplätze wird innerhalb der Tiefgarage errichtet. Die verbleibenden 20 % werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

hergestellt. Die Zulässigkeit stellt sicher, dass Besucher und Bewohner ihre Fahrräder bei Bedarf bequem auf kurzem Wege vor den Gebäuden an geeigneten Stellplätzen abstellen dürfen, ohne vorher die Tiefgarage erschließen zu müssen.

Die Flächen für Abfallcontainer werden für dotSource, die Gastronomie und die Wohnnutzung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt. Der Flächenbedarf für die Container bemisst sich dezidiert für jede Nutzung. Die Zonen für das Aufstellen der Container werden an der Ostgrenze des Grundstückes im geplanten Ver- und Entsorgungsbereich des dotSource Campus angeordnet. Damit sind sie sowohl für das Entsorgungsfachunternehmen, als auch für die Nutzer des Gebäudekomplexes gut zugänglich.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf außerdem die geplante Sandkiste für Kinder verortet werden. Aufgrund der Nähe zum öffentlichen Spielplatz am Kritzegraben (ca. 400 m Entfernung) wird in Abstimmung mit der unteren Bauaufsicht kein vollständiger Spielplatz nach § 8 Abs. 2 ThürBO hergestellt. Stattdessen wird die Sandkiste im Bereich des Digital Art Parks geplant und verortet.

Weitere Anlagen wie z.B. Laternen, Sitzgelegenheiten, Treppen und Rampen, dienen der Gestaltung, Erschließung und Verkehrssicherheit der Außenanlagen und sind ebenfalls in den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Des Weiteren sind zwei Vordächer zulässig.

Das Vordach östlich des Teilbaugebietes „MU2“ mit einer Höhe von max. 9,00 m (151,50 m ü. NHN) und einer maximalen Ausdehnung von 9,00 m x 19,00 m dient der Überdachung der Tiefgarageneinfahrt und damit der Verbesserung der Verkehrssicherheit. Das Vordach verhindert übermäßigen Regen- oder Schneefall auf die Rampe und senkt damit die Rutschgefahr.

Das Vordach westlich des Teilbaugebietes „MU2“ mit einer Höhe von max. 9,00 m (151,50 m ü. NHN) und einer maximalen Ausdehnung von 21,00 m x 3,00 m dient als Überdachung der Fenster- bzw. Eingangsfassade des Multifunktionsgebäudes. Damit wird der Eingangsbereich vor Witterungseinflüssen geschützt. Zudem dient es als sommerlicher Wärmeschutz, da es die westlichen Fassadenflächen verschattet.

Baumpflanzungen und Begrünungen sind ebenfalls in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Flächen dienen u.a. der Verbesserung des Kleinklimas, Filterung von Luftschadstoffen, Minderung des Regenwasserabflusses, Kühlung von Freiflächen, sowie der attraktiven Gestaltung der Freiflächen.

## **2.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)**

### **Festsetzung Nr. 5:**

***„Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)***

*In den Teilbauflächen 4, 5, 6, 7 und 8 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,20 H gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen.“*

### **Begründung:**

In den Teilbauflächen 1, 2, 3, 9 und 10 werden keine vom Bauordnungsrecht abweichenden Abstandsflächen festgesetzt, da dort die geforderte Abstandsflächentiefe von 0,40 H eingehalten wird.

Die Ausmaße der festgesetzten Bereiche zur Reduzierung der Abstandsflächentiefen ergeben sich dadurch, dass innerhalb der Teilbauflächen 4, 5, 6, 7 und 8 die nach ThürBO erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 H bei vollständiger Ausnutzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen zu einer Überschreitung der Abstandsflächen mit denen der benachbarten Gebäude, Grundstücke oder der Mitte einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche führen würde. Der festgesetzte reduzierte Wert von 0,20 H führt bei maximaler Ausnutzung nicht mehr zu einer Überschreitung der Abstandsflächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch Festsetzung von geringeren Abstandsflächen wird die städtebauliche Zielsetzung des Bauvorhabens ermöglicht. Die hohe Dichte des Vorhabens dient der im LEP 2.4.2 G verankerten Prinzip der Nachverdichtung. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll demnach durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermindert werden. Demnach sollen innerstädtische Brachflächen, wie es derzeit im Plangebiet der Fall ist, revitalisiert und nachverdichtet werden. Das geplante Bauvorhaben greift dieses Prinzip auf und dient somit der Stärkung des innerstädtischen Charakters. Das geplante Vorhaben schließt eine bestehende städtebauliche Lücke und behebt damit einen vorhandenen städtebaulichen Missstand.

Grundsätzlich birgt die Qualifizierung eines innerstädtischen Quartiers für die Errichtung eines Hochhauses Fragestellungen, die mit dem geltenden Abstandsflächenrecht nicht kongruent sein können. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem zu entwickelnden Standort um die Aufwertung eines brachliegenden Gebietes zur Stärkung des städtischen Charakters. Die getroffene Festsetzung, die Abstandsflächen der Teilbauflächen 4, 5, 6, 7 und 8 zu reduzieren, ist erforderlich, um für den in der Hochhausstudie der Stadt Jena als geeignet identifizierten Standort 5 eine entsprechende Kubatur zu realisieren. Wie in der Hochhausstudie empfohlen, wurde der Hochpunktstandort am Ostrand des Plangebietes gewählt, um potentielle nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung des Damenviertels im Westen zu verringern. Die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts sind folglich anderweitig zu prüfen und zu würdigen.

Die Wahrung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand kann dabei als positiv gewertet werden. Für das Thema Belichtung wurde im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine eigenständige, fachgutachterliche Untersuchung durchgeführt. Es wird auf das Kapitel „Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ sowie auf das Besonnungsgutachten verwiesen.

Weiterhin ist bei den geplanten Gebäudeabständen eine ausreichende Belüftung als gegeben anzusehen.

Die Anforderungen an den Brandschutz können durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen beziehungsweise durch bauliche Maßnahmen gewahrt werden. Folglich kann ausgeschlossen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse über das an innerstädtischen Standorten generell Übliche hinaus beeinträchtigt werden.

## **2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **Festsetzung Nr. 6:**

*„In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind öffentliche Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien sowie Ein- und Ausfahrten festgesetzt.“*

### **Begründung:**

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der geplanten Nutzungen im Urbanen Gebiet (MU) sind neben den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Für die festgesetzte östliche öffentliche Straßenverkehrsfläche Am Anger / öffentlicher Parkplatz wurde bereits die Abgrenzung des von der Stadt Jena beschlossenen Ausbaus der Osttangente (B 88) berücksichtigt. Diese Abgrenzung ist durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie definiert. Im südöstlichen Bereich des Baugrundstückes sichert die Festsetzung einer Ein- und Ausfahrt die für den Kfz-Verkehr relevante Erschließung des Areals zur geplanten Tiefgarage. Die Anfahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von Süden von der Saalbahnhofstraße über die Gerbergasse und den öffentlichen Parkplatz, wobei die Gerbergasse innerhalb des Geltungsbereiches als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Östlich von der Straße Am Anger, am öffentlichen Parkplatz, wird ein Anliefer- und Entsorgungsbereich realisiert. Die Ein- und Ausfahrt zum öffentlichen Parkplatz wird jedoch im Rahmen der Osttangentenplanung mit einer Schranke ausgestattet und dient nur der Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen sowie Anlieferfahrzeugen des dotSource Campus.

Die öffentliche Parkplatzfläche wird demnach für die Anlieferungs- und Entsorgungsvorgänge des geplanten Bauvorhabens genutzt.

Die Gerbergasse erhält aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens eine zweite Gehbahn, welche durch die Stadt Jena geplant und ausgeführt wird.

## **2.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

### **Festsetzungen 7.1 und 7.2:**

#### ***„Unterirdische Stellplätze***

*Im Urbanen Gebiet sind unterirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.“*

#### ***„Oberirdische Stellplätze***

*Im Urbanen Gebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.“*

### **Begründung:**

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind unterirdisch in der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage unterzubringen. Die Fläche der zulässigen Tiefgarage ist per zeichnerischer und textlicher Festsetzung definiert und umfasst die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die jeweiligen zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen. Somit können unterirdische Stellplätze nahezu im gesamten Baugebiet untergebracht werden.

Erforderliche barrierefreie Stellplätze sollen in geeigneter Form in unmittelbarer Nähe zum Fahrstuhl innerhalb der Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Diese Festsetzung soll eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Außen- und Freiräume sowie des Fußverkehrs im Plangebiet sichern.

Oberirdische Stellplätze sind im Urbanen Gebiet unzulässig.

## 2.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

### Festsetzung 8.1

#### **„Schallschutz**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden.

Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sowie das erforderliche Schalldämmmaß sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

<b>Teilbaugebiet</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Geschosse</b>	<b>Maximaler maßgeblicher Außenlärmpegel (mit Schienenbonus) in dB</b>	<b>maximales gesamtes Schalldämmmaß <math>R'_{w,ges}</math> in dB der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018</b>
MU 1	Geschäfts- und Bürogebäude	EG-5.OG	Tags: 76 Nachts: 65	44
MU 1	Wohngebäude	6.OG-15.OG	Tags: 75 Nachts: 65	49
MU 2	Multifunktionsgebäude	EG-1.OG	Tags: 71 Nachts: 61	42

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Als Grundlage für die Dimensionierung der Außenbauteile ist die Schallimmissionsprognose des Instituts für Immissionsschutz GmbH, speziell die für die einzelnen Geschosse erstellten Karten für den maßgeblichen Außenlärmpegel im Anhang H, heranzuziehen.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum, welcher zum Nachtschlaf genutzt wird, über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel Nacht einen Wert von 45 dB(A) einhält.

Des Weiteren sind bei Überschreitung des Beurteilungspegels von 62 dB(A) tags auf Freisitzen (Balkone, Dachterrassen, Loggien) passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ und die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau– Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ sind im Sekretariat des Fachdienstes Stadtplanung Am Anger 26, 07743 Jena einsehbar.

*Die Schallemissionen der technischen Anlagen können im Einzelfall von den Vorgaben in der schalltechnischen Immissionsprognose des Instituts für Immissionsschutz GmbH ADU cologne B2210048-01(1)\_ver 06Feb2024 abweichen, sofern die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm vor den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Ist die Errichtung weiterer für die Nachbarschaft immissionsrelevanter Anlagen geplant, so muss die vorgenannte Prognose fortgeschrieben und der unteren Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt werden.“*

### **Begründung:**

Zur Beurteilung der **schalltechnischen Situation** im Plangebiet wurde ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis stellt die Untersuchung fest, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) teilweise überschreiten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an den relevanten Schallquellen Straße und Schiene liegen nicht in der Handlungsmacht des Vorhabenträgers, sind derzeit nicht geplant und wären aus städtebaulicher Sicht im Stadtgebiet zumindest auch zu hinterfragen. Insofern werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und festgesetzt.

Gemäß den Berechnungen, die nutzungsbezogen stockwerksweise die Tag- und Nachtzeiträume betrachten, sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Hierbei stehen insbesondere die besonders schützenswerten Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden, im Blickfeld. Durch die Festsetzungen wird zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhaben dotSource Campus beigetragen. Freisitze sind tagsüber als schutzbedürftig einzustufen. Daher sind als passive Schallschutzmaßnahmen Balkondecken mit hochabsorbierenden Materialien auszustatten. Zusätzliche Glasbrüstungen sind bis zu einer Höhe ihrer Oberkante von 2,00 m ab Oberkante Fertigboden der Balkone zulässig. Dies dient der Sicherstellung der Zulässigkeit zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen an Freisitzen, die ein höheres Schallaufkommen, resultierend aus dem Verkehrslärm, aufweisen. Die zusätzlichen Brüstungen sind als Glasbrüstungen zulässig, um sicherzustellen, dass sie im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes eine untergeordnete Rolle einnehmen und das geplante Fassadenbild nicht stören. Der Schallschutz im Bereich der Freisitze trägt maßgeblich zu der Aufenthaltsqualität dieser Bereiche bei.

## **2.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB), Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**

### **Festsetzungen 9.1, 9.2, 9.3 und 9.4:**

#### ***„Anpflanzung von Einzelbäumen***

*Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die gemäß Planeintrag festgesetzte Anzahl von Kleinbäumen zu pflanzen. Es sind stadtklimafeste Bäume gemäß der in den Hinweisen dargelegten Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18-20 STU (3 x v, mDb) zu verwenden.*

*Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich und in der festgesetzten Pflanzqualität der Erstpflanzung in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.“*

#### ***„Extensive Dachbegrünung***

*Die Dächer der Teilbauflächen 3 und 9 im Urbanen Gebiet (MU) mit einem Neigungswinkel von bis zu 5° sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische und konstruktive Aufbauten sind zusammengenommen bis zu einem Flächenanteil*

*von 35 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte extensive Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.“*

### **„Decke über Tiefgarage / Intensive Dachbegrünung**

*Die Decke über der Tiefgarage (nicht überbaubare Grundstücksfläche) ist anteilig mit einem Mindestanteil von 20 % dauerhaft intensiv zu begrünen und in diesen Bereichen mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm zu versehen. Die intensive Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.“*

### **„Baumerhalt**

*Das auf dem Grundstück Gemarkung Jena, Flur 7, Flurstück Nr. 113 befindliche Naturdenkmal Stieleiche (*Quercus robur*) ist zu erhalten.*

*Entsprechend sind bauliche Eingriffe bzw. Abgrabungen oder Aufschüttungen in den Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) nicht zulässig. Die Eiche ist entsprechend der gültigen Baumschutzvorschriften DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege sowie der Vorgaben des Baumgutachtens des Sachverständigenbüros Thorge Steinmetz zu sichern.*

*Fünf straßenbegleitende Ahornbäume entlang der Saalbahnhofstraße sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen ebenfalls zu schützen.“*

### **Begründung:**

Innerhalb der Fläche des geplanten Digital Art Parks, welcher als öffentliche Freifläche dienen soll, sind 6 Kleinbäume zu pflanzen. Um eine höchstmögliche Flexibilität zu gewährleisten, wird auf eine standortgenaue Festsetzung der Anpflanzungen verzichtet. Ziel ist es, einen Beitrag zur Begrünung des Straßenraumes zu leisten. Gemäß Landschaftsplan ist entlang der Saalbahnhofstraße eine Grünverbindung ausgewiesen, die derzeit durch die bestehenden Ahornbäume entlang der Straße umgesetzt ist. Der Digital Art Park bildet eine Erweiterung des öffentlichen Raumes der Saalbahnhofstraße. Die geplanten Baumpflanzungen greifen die Grünverbindung auf und erweitern sie. Zudem hat die Anpflanzung von Bäumen neben den gestalterischen Gesichtspunkten auch positive Auswirkungen in Hinblick auf das Kleinklima, da Anpflanzungen temperaturregulierend und CO<sub>2</sub>-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können. Ferner werden Lebensräume für an städtische Räume angepasste Tierarten (v.a. Vögel) geschaffen.

Des Weiteren bilden die Bäume gleichzeitig Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Rosskastanien, die derzeit auf dem Flurstück 115/2 zu finden sind. Daher sind Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 STU (4 x v, mDb) auszuwählen.

Da der Digital Art Park die Decke über der geplanten Tiefgarage bildet, sind Bäume zu wählen, die auf einer Substratschicht von maximal 60 cm gepflanzt werden können. Es wird hierbei auf die Pflanzempfehlungen verwiesen.

Die Festsetzung der anteiligen **intensiven Dachbegrünung** auf der Fläche des Digital Art Parks (Decke über Tiefgarage) trägt ebenfalls zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei, da dadurch Staub- und Luftschadstoffe aus der Luft gefiltert werden können.

Der Digital Art Park entsteht als Freifläche über der Decke der Tiefgarage. Die Decke wird in diesem Bereich um ca. 1,00 m abgesenkt. Durch die Absenkung werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Decke als Flachdach mit Retentionsboxen und einem Substrataufbau von bis zu 60 cm zu errichten. Dies ermöglicht zum einen die Rückstauung von anfallendem Regenwasser (siehe Kapitel

Freiraumkonzept) und zum anderen die intensive Begrünung und die Baumpflanzungen innerhalb der Freifläche des Digital Art Parks.

Das Plangebiet befindet sich im hochversiegelten und dichtbebauten innerstädtischen Bereich. Durch die intensive Begrünung wird der Aufheizung des Gebietes entgegengewirkt, was insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets begrüßenswert ist. Im Vergleich zur jetzigen Situation, in der das Grundstück vollflächig versiegelt ist, wird somit ein positiver Beitrag zum Mikroklima im Gebiet geleistet.

Begrünte Flachdächer reduzieren darüber hinaus den Wasserabfluss des Gebiets und dienen als Retentions- und Verdunstungsflächen. Folglich entlasten sie die Siedlungsentwässerung und die örtlichen Entsorgungseinrichtungen.

Die Festsetzung von **extensiven Dachbegrünungen** mit einer Aufbaudicke von 10 cm bis 20 cm wurde in der Teilbauflächen 3, 9 und 10 vorgenommen. Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung ist grundsätzlich auch mit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen vereinbar. Dies ist in der Praxis bereits nachgewiesen und schränkt die Umsetzbarkeit dieser Festsetzung nicht ein.

Ausgenommen von der Festsetzung von Dachbegrünungen sind die Teilbauflächen 4, 5, 6, 7 und 8 (Wohnturm), da eine Dachbegrünung in dieser Höhe aus fachlicher Sicht zu keiner merklichen Verbesserung des Lokalklimas mehr führen würde. Außerdem ausgenommen sind die Teilbauflächen 1 und 2, da sie als begehbare Flächen bzw. Terrassen ausgeführt werden und daher für die Nutzer des Gebäudes trittsicher ausgebildet werden müssen, was eine Dachbegrünung in diesem Bereich ausschließt.

Die **Stieleiche** unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Jena vom 12.11.1997 sowie der Verordnung zu Naturdenkmalen. Sie ist entsprechend der gültigen Baumschutzvorschriften DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege sowie der Vorgaben des Baumgutachtens des Sachverständigenbüros Thorge Steinmetz (Anlage 4.10) zu sichern.

Der **Erhalt der fünf Ahornbäume** entlang der Saalbahnhofstraße unterliegen ebenfalls der Baumschutzsatzung der Stadt Jena vom 12.11.1997. Sie bilden einen Teil der im Landschaftsplan ausgewiesenen Grünverbindung.

## **2.10 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **Festsetzung Nr. 10:**

*„Gemäß Planzeichnung sind die mit G gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Führung des Gehrechts kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn dies funktionell und gestalterisch sinnvoll ist. Die Durchwegung muss dabei gewährleistet bleiben.“*

*Gemäß Planzeichnung sind die mit G+F gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Führung des Geh- und Fahrrechts kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn dies funktionell und gestalterisch sinnvoll ist. Die Durchwegung muss dabei gewährleistet bleiben.“*

### **Begründung:**

Die Festsetzung der Fläche G1 (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) dient der Sicherstellung der Umsetzung der als Kerninhalt der Planung beschlossenen Durchwegung des Areals. Im Bestand ist das Grundstück dicht bebaut und die bestehenden Gebäude aneinandergelagert, sodass insgesamt keine zielgerichtete Durchwegung des Areals vorhanden ist. Durch die geplante Durchwegung in Ost-West-Richtung sowie die vorgesehene Nivellierung des Grundstücksniveaus auf umliegendes Gehwegsniveau wird das westlich gelegene Damenviertel mit dem östlich an das Baugrundstück angrenzenden Areal verbunden. Dies dient der Förderung des fußläufigen Verkehrs in der Stadt sowie der Öffnung des Areals für Passanten und Besucher. Es werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen, gemäß derer die Stadt Jena auf dem angrenzenden Grundstück ebenfalls ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sichert.

Die Festsetzung der Fläche G+F 1 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im südwestlichen Bereich des Grundstückes entlang der Saalbahnhofstraße dient der im Mobilitätskonzept verankerten Förderung der Fuß- und Radverkehrs. Das Geh- und Fahrrecht tangiert in diesem Bereich den Digital Art Park. Damit wird er Bestandteil der Erschließungsstruktur der Stadt. Das Fahrrecht für Fahrradfahrer verbessert zusätzlich die Erschließbarkeit des Areals für den Fahrradverkehr und bildet in Verbindung mit der Schaffung zahlreicher Fahrradabstellplätze einen wesentlichen Aspekt des nachhaltigen Mobilitätskonzeptes des dotSource Campus.

Die Festsetzung der Fläche G+F 2 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit dient der Sicherstellung der Erschließung des Grundstückes, insbesondere der Tiefgarage sowohl durch den motorisierten Individualverkehr, als auch für Fahrradfahrer und Fußgänger. Die Tiefgarageneinfahrt wird im südöstlichen Bereich des Grundstückes mit Zufahrt über die Gerbergasse geplant. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage ist zeichnerisch festgesetzt. Durch das Geh- und Fahrrecht werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der Tiefgarage geschaffen.

## **2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

### **Festsetzungen 11.1, 11.2 und 11.3**

#### ***„Minderung von Lichtverschmutzung***

*Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Diese sind mit einem Anteil kurzweilliger Strahlung von max. 14 % (ultraviolette und blaue Lichtanteile) und einer Farbtemperatur CCT bis max. 3.000 K oder darunter auszuführen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung ist für die Planung heranzuziehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind zwischen 00:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, gestalterisches Licht ist zwischen 00:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten. Beleuchtete Firmenschilder sind zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, falls in dieser Zeit vom Betreiber nicht gearbeitet wird bzw. Waren oder Dienstleistungen nicht angeboten werden.“*

#### ***„Vermeidung von Vogelschlag***

*Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gemäß der Vorgaben des Gutachterbüros BÖSCHA GmbH vom 28.11.2023 in Verbindung mit dem Leitfaden*

*Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) vorzusehen.“*

### **„Artenschutz, Ersatzquartiere**

*Es sind folgende Ersatzquartiere vorzusehen:*

- *Zwei Nisthilfen für Turmfalken*
- *Fünf Nistkästen für Mauersegler (Ausführung mit mind. 2 oder 3 getrennten Brutkammern)*
- *Zehn Spaltraumquartiere (Fassadeneinbausteine, Fassadenflachkästen) für Fledermäuse.*

*Die Bauart und die Positionierung an den Gebäuden sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Jena abzustimmen.“*

### **Begründung:**

Die allgemeine Umstellung der **Leuchtmittel** auf LED hat eine erhöhte Belastung mit blauen Farbanteilen im Licht zur Folge. Auch die Tierwelt leidet unter einem zu hohen Blauanteil im Licht. Kostengünstige Leuchtmittel für dekorative Zwecke führen zu einem starken Anstieg künstlicher Beleuchtung, was häufig schädliche Auswirkungen auf den natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus mit sich bringt.

Trotz effizienterer Leuchtmittel steigt der Energieverbrauch für Beleuchtung tendenziell an. Ein umweltverträglicher Umgang mit Licht trägt positiv zur Senkung des Energieverbrauchs und zum Schutz der menschlichen Gesundheit und vieler nachtaktiver Tierarten und Pflanzen bei. Beleuchtete Werbeanlagen und gestalterisches Licht sind daher zwischen 00:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, Beleuchtete Firmenschilder sind ebenfalls zwischen 00:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten falls in dieser Zeit vom Betreiber nicht gearbeitet wird bzw. Waren oder Dienstleistungen nicht angeboten werden. Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag festzuhalten. Die Festsetzung soll bei gleichzeitiger Beachtung der Sicherheit im öffentlichen Raum dazu beitragen, die Lichtverschmutzung zu vermindern sowie die menschliche Gesundheit und die Natur und Tierwelt zu schützen.

Jedes Jahr verunglücken zahlreiche **Vögel durch den Aufprall gegen Glasscheiben**. Denn Vögel erkennen Glasflächen nicht als Hindernis. Sie sehen nur die Landschaft, die durch das Glas scheint oder sich darin spiegelt und prallen mit hoher Geschwindigkeit gegen die verbauten Glasflächen. Um ein solches Risiko zu mindern und die Vogelbestände zu schützen, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanprall unter Berücksichtigung des Fassadenkonzeptes zu wählen. Die konkreten Maßnahmen werden dabei durch das Büro BÖSCHA GmbH unter Anwendung des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) erarbeitet.

Es sind **Ersatzquartiere bzw. Nistplätze** auf dem Grundstück für Fledermäuse, Turmfalken und Mauersegler vorzusehen. Die Tiere unterliegen jeweils dem folgenden Schutzstatus:

- Turmfalke: gemäß § 7 Abs. 2 Nr. Nr. 13. BNatSchG besonders geschützte und nach § 7 Abs. 2 Nr. Nr. 14. BNatSchG streng geschützte Tierart.
- Mauersegler: gemäß § 7 Abs. 2 Nr. Nr. 13. BNatSchG besonders geschützte Tierart.
- Artengruppe Fledermäuse: alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. Nr. 13. BNatSchG besonders geschützt und nach § 7 Abs. 2 Nr. Nr. 14. BNatSchG streng geschützt.

Es gelten die Vorschriften nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schutz der Lebensstätte).

Am Gebäude Saalbahnhofstraße 11-15 befinden sich unterhalb der Giebel an der Süd- und Nordseite ehemalige Turmfalken-Nistplätze, was durch vorhandene Kotverschmutzungen an der Gebäudenordseite erkennbar ist. Diese sind aktuell durch Steinlagen so verengt, dass Sie durch Turmfalken nicht mehr bezogen werden können.

Auf dem Innenhof (Ostseite) des Gebäudes Saalbahnhofstraße 11-15 sind Holzdachkästen mit Einflugmöglichkeiten vorhanden. Diese sind als potenzielle Quartiere/ Nistplätze für Mauersegler zu bewerten.

An der Ostseite des Gebäudes Saalbahnhofstr. 15A befinden sich unterhalb des Daches Spaltenräume (zwischen Mauerwerk und Sparren). Diese stellen ein potenzielles Fledermausquartier dar.

Die festgestellten ehemaligen zwei Nistplätze des Turmfalken, die potenziellen Quartieren/ Nistplätze von Mauerseglern sowie die potenziellen Fledermausquartiere sind als geeignete Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die genannten Arten/ Artengruppen zu betrachten.

Die festgesetzten Nistplätze und Ersatzquartiere dienen der Umsetzung der Anforderungen an den Schutz der Tiere und den Entfall von vorhandenen Quartieren in den Bestandsgebäuden.

## **2.12 Flächen für solare Energiegewinnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

### **„Festsetzung Nr. 12:**

*Die Dachfläche der Teilbaufläche 3 und 9 ist zu einem Flächenanteil von min. 20 % der Dachfläche mit Solar- oder Photovoltaikpaneelen zu belegen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte extensive Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Es sind ausschließlich Photovoltaik-Paneele in matter Ausführung zu verwenden. Oberflächen, welche Spiegelungen erzeugen, sind nicht zulässig.“*

### **Begründung:**

Fossile Energieträger wie Erdöl und Erdgas setzen bei der Verbrennung CO<sub>2</sub> frei. Sonnenenergie dagegen ist sauber und wird direkt vor Ort gewonnen und genutzt. Der Vorhabenträger schafft damit ergänzend zum geplanten Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz Jenas eine klimafreundliche und nachhaltige Energiequelle für den geplanten Gebäudekomplex. Die Möglichkeit der Kombination der Solar- oder Photovoltaikpaneele mit einer extensiven Dachbegrünung ist durch den Einsatz entsprechend dafür ausgelegter Dachsysteme möglich.

## **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO)**

### **3.1 Versorgungsflächen, -anlagen**

#### **„Festsetzung Nr. 1:**

*Notwendige Trafostationen sind innerhalb von Gebäuden im UG unterzubringen, sie sind ausnahmsweise auch im EG zulässig. Die Räume müssen von außen auf kurzem Weg und jederzeit zugänglich sein.“*

### **Begründung:**

Zur Versorgung der Neubebauung mit Elektroenergie sind zwei Trafostationen notwendig. Um eine gestalterische Beeinträchtigung der Außenanlagen zu vermeiden, sollen die Trafostationen innerhalb des geplanten Gebäudes verortet werden. Sie werden aufgrund der technischen Gegebenheiten der

Vorhabenplanung im Untergeschoss verortet. Die Zugänglichkeit der Trafostationen muss jederzeit gewährleistet sein. Daher sind sie ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulässig, sollte sich im weiteren Planungsverlauf die Zugänglichkeit der Untergeschosse als ungünstig darstellen. Die genaue Verortung der Trafostationen wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Jena vorgenommen.

## **4 Örtliche Bauvorschriften**

### **4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)**

#### **Festsetzungen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5:**

##### ***„Dächer***

*Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 5 Grad zulässig. Innerhalb der Teilbaufläche 3 sind auf einer Fläche von bis zu 35 % abweichende Dachkonstruktionen zulässig.“*

##### ***„Fassaden***

*Grundsätzlich sind die Fassaden der untersten zwei Geschosse in der im Teilbaugebiet „MU1.1“ sowie die Fassaden des Teilbaugebietes „MU1.2“ gestalterisch von den darüberliegenden Geschossen abzusetzen. Dies erfolgt durch die Wahl eines alternativen Materials, z.B. hellem Klinker oder hellem Naturstein.*

*Ab dem dritten oberirdischen Geschoss im Teilbaugebiet „MU1.1“ sind Fassaden mit einer Schichtung aus abwechselnd horizontalen Fensterbändern und horizontalen Brüstungsbändern, z.B. Putzflächen in hellen Cremeweißtönen, beispielsweise in RAL 1013 oder unter Berücksichtigung der gültigen Brandschutzanforderungen in hellen PV-Paneelen, herzustellen.*

*Die vertikalen Paneele innerhalb der horizontalen Fensterbänder des Teilbaugebietes „MU1“ sind in Anthrazittönen sowie unter Berücksichtigung der gültigen Brandschutzanforderungen als Photovoltaikpaneele zulässig.*

*Im Teilbaugebiet „MU1.1“ sind Fassadenbegrünungen an den Fassaden der untersten zwei Geschosse zulässig.*

*Im Teilbaugebiet „MU1.1“ sind in den Obergeschossen 6 bis 15 feste Pflanzkübel im Bereich der Balkone zulässig.*

*Glasbrüstungen sind bis zu einer Höhe ihrer Oberkante von 2,00 m ab Oberkante Fertigboden der Balkone zulässig.*

*Glasbrüstungen sowie Lärmschutzverglasungen sind zu markieren. Dazu sind ausschließlich als hochwirksam geprüfte Muster nach Rössler et al. 2022: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu verwenden.“*

##### ***„Kinderspielplätze (§ 8 Abs. 2 ThürBO)***

*Im Urbanen Gebiet (MU) ist eine Sandkiste für Kinder innerhalb der nicht überbaubaren Fläche der bebauten Grundstücke herzustellen.“*

##### ***„Abstellflächen für Abfallbehälter***

*Müllbehälterstandorte sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Müllbehälterstandorte sind mit einer Holzverkleidung und einem begrünten Flachdach (Bepflanzung gemäß Pflanzliste) auszuführen.*

### **„Werbeanlagen**

*Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Urbanen Gebiets (MU 1.1 und MU 1.2) zulässig. Es sind hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig. Die Höhe der Einzelbuchstaben darf maximal 1,80 m betragen. Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Westfassaden der Gebäude unterliegen der jeweils gültigen Werbeanlagensatzung der Stadt Jena.“*

### **Begründung:**

Die festgesetzte flache **Dachform** mit einer Neigung von maximal 5° ergibt sich aus der Vorhabenplanung unter Berücksichtigung der gewünschten Kubatur des Baukörpers sowie der zur Umsetzung des Raumprogramms notwendigen Ausnutzung der vollen Raumhöhen der Geschosse. Zur Errichtung des geplanten Baukörpers in der gewünschten Form ist die Festsetzung von Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° unerlässlich. Zudem bringen Flachdächer im Vergleich zu geneigten Dächern Vorteile bei der Ausnutzung von Raumhöhen und führen zu einer maximalen Schaffung von Aufenthaltsräumen in der gegebenen Kubatur.

Zudem wird die Umsetzung von Retentions- und Gründächern durch die flache Dachform ermöglicht.

Die **Fassaden** werden nach einem einheitlichen Fassadenkonzept geplant und entsprechend festgesetzt, sodass das gewünschte Erscheinungsbild erreicht wird.

Die unteren zwei Geschosse im Teilbaugebiet „MU1“ werden gestalterisch von den darüberliegenden Geschossen abgesetzt. Dies schafft die optische Anmutung einer „Basis“ für das Sockelgebäude. Zudem wird dadurch die Schaffung von repräsentativen Eingangsbereichen für die verschiedenen Nutzungen sowie eine attraktive Fassadenbegrünung an den Lisenen ermöglicht.

Die ab dem dritten oberirdischen Geschoss im Teilbaugebiet „MU1“ festgesetzte Schichtung der Fassade wurde in Abstimmung mit dem Jenaer Beirat für Baukunst erarbeitet und von diesem befürwortet. Sie basiert auf der abwechselnden Anordnung massiver Brüstungen und horizontaler leichter Fensterbänder. Die „Schichtung“ betont die fließende Form des geplanten Gebäudekomplexes.

Die Verwendung alternativer Baumaterialien wird bewusst im Teilbaugebiet „MU2“ und in den unteren zwei Geschossen des Teilbaugebietes „MU1“ geplant und bildet so eine „Klammer“ zwischen beiden Teilbaugebieten.

Damit wird im Teilbaugebiet „MU2“ mithilfe der geplanten Materialität ein gestalterischer Bezug zu dem im Bestand vorhandenen ehemaligen Gaswerk hergestellt. Somit wird die historische Bestandsbebauung gewürdigt.

In den oberen Geschossen des „MU1“ sind die horizontalen Brüstungsbänder als Putzflächen zulässig. Dadurch erzielen sie bewusst eine zurückhaltende und neutrale Optik, welche sich gut in die heterogene Umgebungsbebauung einfügt.

Die vertikalen Paneele innerhalb der horizontalen Fensterbänder dienen vorrangig der Unterteilung der Fensterbreiten auf ein technisch umsetzbares Maß sowie zur Herstellung von Anschlüssen der Innenwände an die Fassade. Sie sind in Anthrazitönen sowie unter Berücksichtigung der gültigen Brandschutzanforderungen als Photovoltaikpaneele zulässig.

Des Weiteren sind Fassadenbegrünungen und Balkonbegrünungen zulässig. Diese Festsetzung dient der Aufnahme und Verstärkung der im Landschaftsplan Jena 2016 eingetragenen Grünverbindung im Areal des geplanten dotSource Campus.

Im gesamten Plangebiet sind außerdem zur Reduzierung der Lärmbelastung Brüstungen von Freisitzen als schalldichte Brüstungen herzustellen. Glasbrüstungen sind bis zu einer Höhe ihrer Oberkante von 2,00 m ab Oberkante Fertigboden der Balkone zulässig. Dies dient der Sicherstellung der Zulässigkeit zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen an Freisitzen, die ein höheres Schallaufkommen, resultierend aus dem Verkehrslärm, aufweisen. Die zusätzlichen Brüstungen sind als Glasbrüstungen zulässig, um sicherzustellen, dass sie im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes eine untergeordnete Rolle einnehmen und das geplante Fassadenbild nicht stören. Der Schallschutz im Bereich der Freisitze trägt maßgeblich zu der Aufenthaltsqualität dieser Bereiche bei.

Im Urbanen Gebiet ist abweichend zum § 8 Abs. 2 ThürBO eine **Sandkiste für Kinder** herzustellen. In der Kommentierung zum § 8 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) und der zugehörigen Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) wird zu den Regelungen für die Herstellung von Kinderspielplätzen ausgeführt, dass nur dann auf die Schaffung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes verzichtet werden kann, wenn in der unmittelbaren Nähe zum Baugrundstück ein Kinderspielplatz vorhanden ist oder geschaffen wird.

Der Begriff unmittelbare Nähe ist jedoch nicht definiert.

Der öffentliche Kinderspielplatz am Krutzgraben ist ca. 400 m vom Vorhabenareal entfernt. Somit ist eine vollständige Befreiung von der Herstellung der Kinderspielfläche formal nicht möglich. Unter der Maßgabe der Zumutbarkeit der Entfernung von 400 m wird jedoch nach bereits erfolgter Abstimmung mit dem Fachbereich Bauordnung auf sonstige größere Spielgeräte verzichtet. Die Festsetzung der Herstellung einer Buddelkiste stellt somit sicher, dass eine Fläche für Kinder im Areal vorhanden ist.

Die Größe und Anzahl der **Abfallbehälter** bemisst sich nach der Vorhabenplanung. Die erforderlichen Flächen für Abfallcontainer werden dezidiert pro Nutzungsart ermittelt. Die Zonen für das Aufstellen der Container werden an der Ostgrenze des Grundstückes im geplanten Ver- und Entsorgungsbereich des dotSource Campus angeordnet. Damit sind sie sowohl für das Entsorgungsfachunternehmen, als auch für die Nutzer des Gebäudekomplexes gut zugänglich. Die Flächen sind innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zulässig. Es werden u.a. Frontumleerbehälter geplant, die direkt mit einer Hebeanlage des Entsorgungsfahrzeuges angehoben und geleert werden. Die kleineren Container (bis 1.100 l Fassungsvermögen) sind einzuhausen, die Einhausung ist wahlweise zu begrünen oder zu verkleiden. Sofern der Stellplatz überdacht wird, ist nur die Ausführung eines extensiv begrüntes Flachdaches zulässig. Die Begrünung erfolgt gemäß Pflanzliste. Die extensive Begrünung wirkt sich dabei positiv auf die Temperatur des Daches aus.

Der dotSource Campus liegt nicht im Geltungsbereich der Jeaner Werbeanlagensatzung, grenzt jedoch östlich an diesen an. Damit gilt die Werbeanlagensatzung nur für die Westfassaden der Gebäude. Im Einklang mit der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet und mit dem Ziel der Schaffung von Baurecht für einen ganz bestimmten Firmensitz, sind **Werbeanlagen** innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und in ihrer Größe und Anzahl nicht beschränkt, soweit mit diesen Anlagen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden ist. Es ist eine Nachtabschaltung zwischen 00:00 Uhr und 06:00 Uhr für beleuchtete Werbeanlagen sowie Firmenschilder, falls in dieser Zeit vom Betreiber nicht gearbeitet wird bzw. Waren oder Dienstleistungen nicht angeboten werden, vorzusehen und im Durchführungsvertrag festzuhalten.

## 4.2 Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

### Festsetzungen 2.1 und 2.2:

#### **„Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

*Im Urbanen Gebiet (MU) sind mind. 168 Stellplätze für PKW's in einer zweigeschossigen Tiefgarage herzustellen.“*

#### **„Abstellmöglichkeiten für Fahrräder**

*Im Urbanen Gebiet (MU) sind 275 Fahrradabstellplätze herzustellen. Davon sind mindestens 20 % innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke herzustellen. “*

### Begründung:

In der Vorhabenplanung sind zwei Untergeschosse vorgesehen, in welchen sowohl die erforderlichen Technikräume als auch Tiefgaragen umgesetzt werden.

Die hohen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfordern eine Vielzahl an Technikflächen zur Sicherstellung u.a. der Belüftung und des Brandschutzes. Die Sicherstellung dieser Anforderungen steht bei der Vorhabenplanung im Vordergrund, sodass die Herstellung der benötigten Technikflächen priorisiert wurde. Die verbleibenden Flächen der Untergeschosse werden als Tiefgaragen geplant. Die realisierbare Anzahl an **Pkw-Stellplätzen** ergibt sich demnach aus der Vorhabenplanung.

Weitere Tiefgaragenebenen könnten nur mit einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand errichtet werden, sodass diese Möglichkeit ausscheidet.

Das erstellte Verkehrsgutachten betrachtet zwei Methoden für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl:

Methode 1: Ableitung des Pkw-Stellplatzbedarfs aus der Verkehrserzeugung

Methode 2: Ermittlung des Pkw-Stellplatzbedarfs nach der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung

Anschließend wurden die Ergebnisse miteinander verglichen und im Ergebnis einer Plausibilitätsbeurteilung die weiterzuverwendenden Ergebnisse bestimmt.

Die Methode 1 basiert dabei auf der prognostizierten Verkehrszahl für das Bauvorhaben. Bei dieser Methode werden die maximalen Stellplatzbedarfe der einzelnen Nutzergruppen addiert. Die Maxima des Stellplatzbedarfs ergeben sich aus den jeweils verwendeten Tagesganglinien gemäß Kapitel 3.2.

Die Methode 2 basiert dabei auf § 49 der ThürBO in Verbindung mit der Vollzugsbekanntmachung der Thüringischen Bauordnung (VollzBekThürBO). Der Stellplatzbedarf durch die auf dem Vorhabengrundstück geplanten Nutzungen wird nach dieser Berechnungsmethode mit 325 bis 444 Stellplätzen angegeben. In der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung wird u. a. folgendes ausgeführt: „Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist jeweils im Einzelfall zu ermitteln. Dabei ist insbesondere auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen. Ein Bauvorhaben kann mit der Folge der Reduzierung des Stellplatzbedarfs z. B. dann überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, wenn es weniger als 400 m von einem ÖPNV – Haltepunkt entfernt ist und dieser Haltepunkt während der normalen Nutzungszeiten von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von jeweils höchstens zwanzig Minuten angefahren wird.“

Diese Bedingung ist mit der Tram-Haltestelle Spittelplatz erfüllt, so dass der untere Wert der angegebenen Bandbreite angenommen werden könnte.

Im Vergleich der beiden angewendeten Methoden zur Ermittlung des auf dem Vorhabengrundstück generierten Pkw-Stellplatzbedarfs steht ein aus der Verkehrserzeugung abgeleiteter Bedarf von rund 166 Stellplätzen einem nach der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung ermittelten fast doppelt so hohen Stellplatzbedarf von rund 325 Stellplätzen entgegen.

Den weiteren Planungen wird der deutlich geringere aus der Verkehrserzeugung abgeleitete Bedarf von rund 166 Stellplätzen zugrunde gelegt. Diese Größe wird aus den folgenden Gründen als im Vergleich zutreffender und damit belastbar angesehen:

- In der Stellplatzbedarfsermittlung zugrundeliegenden Verkehrserzeugungsberechnung werden die Ergebnisse von Verkehrsbefragungen im Rahmen des „Systems repräsentativer Verkehrsbefragungen / Mobilität in Städten“ (SrV, Stand 2018) unmittelbar für Jena berücksichtigt.
- Die Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung ist zwar ebenfalls auf dem Stand 2018, gilt jedoch für das gesamte Bundesland Thüringen. Damit muss naturgemäß eine sehr große Bandbreite an lokalen und regionalen Spezifika abgedeckt werden. Eine Passfähigkeit mit der konkreten Situation in der Großstadt Jena ist damit zwangsläufig nicht gegeben.

Darüber hinaus wird zeitgemäß eine Reduzierung des motorisierten Kfz-Verkehrs zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen angestrebt. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde dazu ein dezidiertes Mobilitätskonzept erstellt, welches vorrangig die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel empfiehlt.

Die Ermittlung des **Fahrradstellplatzbedarfes** erfolgt ebenfalls nach zwei Methoden:

Methode 1: Ableitung des Bedarfs an Fahrrad-Abstellplätzen aus der Verkehrserzeugung

Methode 2: Ermittlung des Bedarfs an Fahrrad-Abstellplätzen nach dem Leitfaden der Stadt Jena

Anschließend wurden auch hier die Ergebnisse miteinander verglichen und im Ergebnis einer Plausibilitätsbeurteilung die weiterzuverwendenden Ergebnisse bestimmt.

Im Vergleich der beiden angewendeten Methoden zur Ermittlung des auf dem Vorhabengrundstück generierten Bedarfs an Fahrrad-Abstellplätzen steht ein aus der Verkehrserzeugung abgeleiteter Bedarf von rund 275 Stellplätzen einem nach dem Leitfaden der Stadt Jena ermittelten deutlich geringeren Stellplatzbedarf von rund 200 Stellplätzen entgegen.

Den weiteren Planungen wird der deutlich höhere aus der Verkehrserzeugung abgeleitete Bedarf von rund 275 Stellplätzen zugrunde gelegt. Diese Größe wird als im Vergleich zutreffender angesehen, weil die Bedeutung des Radverkehrs und sein Anteil am Gesamtverkehr in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen haben. Dieser Trend soll nach den „Leitlinien Mobilität in Jena 2030“ weiter gestärkt werden.

Als innovatives und modernes Unternehmen greift die Vorhabenträgerin diese Leitlinien auf und setzt dabei verstärkt auf zeitgemäße Mobilitätskonzepte und umweltfreundliche Verkehrsmittel.

Die geplanten Fahrradstellplätze werden zu 80 % innerhalb der geplanten Tiefgarage und zu 20 % innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke geplant. Dafür werden im Vorhaben- und Erschließungsplan Zonen für die Errichtung von Fahrradständern dargestellt. Die Zonen werden so verortet, dass die Fahrradabstellplätze möglichst in der Nähe der Eingänge zu den

verschiedenen Gebäudenutzungen liegen. Diese Regelung stellt sicher, dass Besucher und Bewohner ihre Fahrräder bei Bedarf bequem auf kurzem Wege vor den Gebäuden an geeigneten Stellplätzen abstellen dürfen, ohne vorher die Tiefgarage erschließen zu müssen.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Rechtsvorschriften**

Die diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Jena, Dezernat 3, Stadtentwicklung & Umwelt, Am Anger 26, 07743 Jena zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

### **5.2 Grundwasser**

Gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bedarf die Einbindung des Vorhabens in das Grundwasser und die Tagwasserhaltung der behördlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Mit dem Antrag ist der gutachterliche Nachweis der geplanten bautechnischen und hydraulischen Maßnahmen sowie deren Funktionsfähigkeit vorzulegen.

### **5.3 Archäologische Bodenfunde**

Auf die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe gemäß §§ 13 und 14 ThürDSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen, z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Stadt Jena, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 ThürDSchG wird hingewiesen. Gemäß der Stellungnahme des TLDA – Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Archäologische Denkmalpflege – sind bisher aus dem geplanten Baugebiet noch keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem TLDA daher mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

### **5.4 Fundmunition**

Das Gebiet ist als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Vor Baubeginn ist zu veranlassen, dass das jeweilige Baugrundstück auf Munition abgesucht wird. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena oder die Polizei zu benachrichtigen.

### **5.5 Fernwärme**

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der

Stadt Jena (Fernwärmesatzung) vom 26.10.2016, zuletzt geändert durch Satzung vom 27.11.2018 (Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019, S.6).

## 5.6 Abriss von Bestandsgebäuden

Sollten bei den Abrissarbeiten Gebäudebrüter und/ oder Fledermäuse entdeckt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## 5.7 Pflanzliste

Baumpflanzungen:

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Biologische Qualität	Trockenresistenz
<b>Acer campestre</b>	Feldahorn	Hoch	Hoch
<b>Betula pendula</b> <b>`youngii`</b>	Hänge-Sandbirke	Mittel	Hoch
<b>Carpinus betulus</b> <b>`Pendula`</b>	Hänge-Hainbuche	Mittel	Mittel
<b>Crataegus spp.</b>	Weißdorn in Sorten	Sehr hoch	Sehr hoch
<b>Ostrya carpinifolia</b> <b>Scop</b>	Gemeine Hopfenbuche	Sehr hoch	Sehr hoch
<b>Malus domestica</b>	Kulturapfel	Hoch	Mittel
<b>Gleditsia triacanthos</b>	Amerikanische Gleditschie	Hoch	Sehr hoch
<b>Pyrus communis</b>	Kulturbirne	Mittel	Hoch

Aufgrund der klimatischen Entwicklung ist von diesen geeigneten Bäumen vor allem die Verwendung derjenigen zu empfehlen, die eine große Toleranz gegenüber Trockenheit aufweisen.

Extensive Dachbegrünung:

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Biologische Qualität	Trockenresistenz
<b>Alyssum montanum</b>	Berg-Steinkraut	Sehr hoch	Sehr hoch
<b>Dianthus arenarius</b>	Sand-Nelke	Sehr hoch	Sehr hoch
<b>Draba ramosissima</b>	Weißes Hungerblümchen	Hoch	Sehr hoch
<b>Inula rhizocephala</b>	Stengelloser Alant	Hoch	Sehr hoch
<b>Jasione laevis</b>	Ausdauerndes Sandglöckchen	Sehr hoch	Sehr hoch
<b>Lychnis alpina</b>	Alben-Lichtnelke	Sehr hoch	Sehr hoch
<b>Helianthemum nummularium</b>	Gelbes Sonnenröschen	Hoch	Sehr hoch
<b>Papaver croceum</b>	Altäischer Mohn	Hoch	Sehr hoch
<b>Thymus pulegioides</b>	Breitblättriger Thymian	Hoch	Sehr hoch
<b>Thymus serpyllum</b>	Sand- Thymian	Sehr hoch	Sehr hoch
<b>Veronica prostrata 'Nana'</b>	Niederliegender Ehrenpreis 'Nana'	Hoch	Sehr hoch

### Intensive Begrünung (Decke über Tiefgarage / Digital Art Park):

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Biologische Qualität	Trockenresistenz
<b>Bistorta officinalis</b>	Schlangen-Wiesenknöterich	Sehr hoch	Hoch
<b>Centaurea scabiosa</b>	Skabiosen-Flockenblume	Hoch	Hoch
<b>Origanum vulgare</b>	Oregano	Hoch	Sehr hoch
<b>Pulsatilla vulgaris</b>	Gewöhnliche Kuhschelle	Sehr hoch	Sehr hoch
<b>Carex montana</b>	Berg-Segge	Hoch	Hoch
<b>Festuca ovina</b>	Schaf-Schwingel	Hoch	Sehr hoch
<b>Calamagrostis varia</b>	Berg-Reitgras	Sehr hoch	Hoch

## 6 Nachrichtliche Übernahmen

### 6.1 Straßenbahnprojekt „Der 800er TRAMLINK Jena“

Da ab 2023 die Züge des neuen Straßenbahntyps TRAMLINK 800 in Jena eingeführt werden sollen, ist seitens der Jenaer Nahverkehr GmbH das Straßenbahnprojekt „Der 800er TRAMLINK Jena“ in Planung, welches unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Anpassungen der Fahrleitungsanlagen beinhaltet. In Abstimmung mit der Jenaer Nahverkehr GmbH werden Lösungen für die Bauphase und die nachfolgenden Maststandorte im Laufe des Verfahrens geprüft. Die im Zuge der beiden Planverfahren getroffenen Abstimmungen zur Lage von Masten werden nachrichtlich im Planfeststellungsverfahren „Der 800er TRAMLINK Jena“ aufgenommen.

### 6.2 Planverfahren „Osttangente“

Das Vorhaben grenzt westlich unmittelbar an den Bereich des Bauvorhabens "Osttangente" an, wobei sich die Planfeststellungsgrenzen der Planverfahren überschneiden. Dies betrifft:

- Verkehrsflächen
- Flächen für Stellplätze
- Vorgesehene Altglas- und Altkleidercontainer
- Straßenbegleitgrün

In Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung und dem Fachdienst Mobilität wurden Anpassungen innerhalb des Geltungsbereiches des dotSource Campus vorgenommen, die das Planverfahren Osttangente anteilig betreffen. Diese Anpassungen werden nachrichtlich im Planfeststellungsverfahren „Osttangente“ aufgenommen. Es erfolgt die Anpassung des Osttangentenplans hinsichtlich der im Norden liegenden Fläche an der Ecke Käthe-Kollwitz-Straße / Straße Am Anger in eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß Bauvorhaben dotSource Campus. Die Lage und Anzahl öffentlicher Stellplätze Am Anger sowie Lage der Altglas- und Altkleidercontainer wurden zwischen beiden Bauvorhaben abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan des dotSource Campus dargestellt.

### 6.3 Flächennutzungsplan

Derzeit ist das Baugebiet im Flächennutzungsplan als Gemeindebedarfsfläche eingetragen. Die Art der baulichen Nutzung im Planverfahren dotSource Campus ist als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dementsprechend folgt die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im FNP. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Durch Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist diese Möglichkeit gegeben. Durch den Bau des neuen Gefahrenabwehrzentrums an der Straße Am Anger im Jahr 2015 wird die bestehende Gemeindebedarfsfläche im Bereich des dotSource Campus nicht mehr benötigt.

## **7 Aufstellungsverfahren**

### **7.1 Einleitungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Jena hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 der Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 46 „dotSource Campus“ positiv zugestimmt. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Areals zum neuen Firmensitz des Vorhabenträgers, nebst Einzelhandelsflächen, Tiefgarage und Wohnturm. Im weiteren Verfahren sind ergänzende Termine sowie Ergebnisse zu folgenden Kapiteln aufzunehmen.

### **7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Verfahren fand im Zeitraum 16.05.2022 bis 01.06.2022 statt.

### **7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Verfahren fand im Zeitraum 10.05.2022 bis 01.06.2022 statt.

### **7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit zum Verfahren fand im Zeitraum 11.05.2023 bis 23.06.2023 statt.

Es wurden insgesamt 44 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

### **7.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 10.05.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Verfahren fand im Zeitraum 11.05.2023 bis 23.06.2023 statt.

Es wurden insgesamt 38 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingereicht.

## **7.6 Durchführungsvertrag**

In § 12 BauGB ist festgelegt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Bebauungsplan auch einen Durchführungsvertrag umfasst. Im Durchführungsvertrag werden u.a. fristgebundene Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie die Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung geregelt.

Zum Zeitpunkt des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J46 „dotSource Campus“ befindet sich der Durchführungsvertrag in den Anfängen der Abstimmung. Er wird parallel zum Planungsverfahren weiter ausgearbeitet. Nach dem aktuellen Stand wird der Durchführungsvertrag insbesondere folgende Sachverhalte regeln:

### **7.6.1 Medienseitige und verkehrliche Erschließungsmaßnahmen**

Das Grundstück des dotSource Campus ist grundsätzlich medienseitig und verkehrlich erschlossen, da es allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist und Medien der Energieversorger vorliegen.

#### Pufferung und Verwendung Niederschlagswasser

Im Durchführungsvertrag wird eine Regelung aufgenommen, dass anfallendes Niederschlagswasser zunächst auf Dach- und Freiflächen zurückgehalten, gedrosselt im Kellergeschoss zusammengeführt und in der kombinierten Brauch-/Löschwasser- und Regenrückhaltezisterne aufgefangen wird. Die Einleitmengen in das öffentliche Mischwassernetz werden so gering wie möglich gehalten. Während der Löschwassertank mit einem Vorlagevolumen von ca. 70 m<sup>3</sup> zur Speisung der Sprinkleranlage dient, wird das Wasser der Brauchwasserzisterne, mit einem Vorlagevolumen von ebenfalls ca. 70 m<sup>3</sup>, für die Bewässerung der Dachbegrünung und der Pflanzen u.a. im Digital Art Park zur Verfügung gestellt werden. Die Größe des Rückhaltebehälters ist entsprechend der überschläglichen Berechnungen des Überflutungsnachweises geplant. Bedingt durch die Höhenlage der öffentlichen Übergabeschächte muss das überschüssige Niederschlagswasser über eine Doppelpumpenanlage in das öffentliche Entwässerungsnetz gepumpt werden.

#### Mobilitätskonzept

Im Rahmen des Vorhabens sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bewirken. Diese sehen insbesondere eine Förderung der Nahmobilität (Fuß- und Radverkehr) sowie eine Stärkung des ÖPNV vor. Im Durchführungsvertrag sollen folgende Verpflichtungen für den Vorhabenträger und späteren Nutzer verankert werden:

- Jobrad
- Mobilitätsinformationen

#### Durchwegung des Vorhabengebiets

Die Durchwegung des Vorhabengebiets ist ein wichtiger Baustein für die Förderung der Nahmobilität, welche mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit festgesetzt ist. Ergänzend wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass Bewohner des Hochpunktes mittels Zugangsberechtigung Teile

des Bürogebäudes betreten oder durchqueren können. Der Verbindungsbau zwischen Büro- und Veranstaltungsgebäude soll dadurch keine trennende Wirkung für die Mieter des Gebäudes entfalten.

#### Geh- und Fahrrechte

Zur Sicherung der Durchwegung sowie der Erschließung des Vorhabenareals werden Geh- bzw. Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Stadt Jena verpflichtet sich vertraglich ein Gehrecht für die Allgemeinheit angrenzend an das Gehrecht „G1“ auch auf dem angrenzenden städtischen Flurstück zu gewährleisten. Die bauliche Herstellung einer Grundstücksgrenze soll ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird durch den Vorhabenträger ein Geh- und Fahrrecht (Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit (G+F1) entlang der Saalbahnhofstraße eingetragen.

Das Geh- und Fahrrecht (Fahrradfahrer und Kraftfahrzeuge) zugunsten der Allgemeinheit (G+F2) für die Einfahrt zur Tiefgarage wird ebenfalls gesichert und eingetragen.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, wem die Sicherungspflicht sowie das Haftungsrisiko im Bereich der mit Gehrechten bzw. Geh- und Fahrrechten gesicherten Flächen obliegen.

#### Regelungen zur Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Auskragung des Wohnturms über die öffentliche Verkehrsfläche einen Gestattungsvertrag mit dem Straßenbaulastträger der Stadt Jena abzuschließen und die notwendigen Gebühren entsprechend der Sondernutzungssatzung zu übernehmen.

#### Schaffung öffentlich zugänglicher Pkw-Stellplätze

Der dotSource Campus enthält in der Erdgeschosszone Gastronomie-, Einzelhandels- und Gewerbenutzungen. Diese machen eine Anlieferzone im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Straße Am Anger notwendig. Die nachrichtlich übernommene Planung der Osttangente sah dort ursprünglich die Anordnung von 13 Stellplätzen, inklusive drei barrierefreier Stellplätze, vor. Aufgrund der notwendigen Rangierbewegungen der Lieferfahrzeuge können voraussichtlich nur zehn oberirdische Stellplätze realisiert werden. Im Durchführungsvertrag wird eine Regelung zur Kompensation der wegfallenden Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage aufgenommen. Es ist generell angedacht, nicht genutzte Stellplätze gebührenpflichtig der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

#### Errichtung einer zweiten Gehbahn Gerbergasse

Durch den zu erwartenden Erschließungsverkehr des geplanten Bauvorhabens wird sich die Bedeutung sowie die Verkehrsbelegung der Gerbergasse erhöhen. Es ist zu erwarten, dass die an die Gerbergasse anschließende Tiefgaragenzufahrt und die darin befindlichen öffentlich zugänglichen Pkw-Stellplätze zusätzlichen Fußgängerverkehr hervorrufen. Da aufgrund des baulichen Zustands eine grundlegende Erneuerung der Gerbergasse unumgänglich ist, plant die Stadt Jena die bisher fehlende westliche Gehbahn im Zuge einer Gesamtbaumaßnahme zu errichten. Im Durchführungsvertrag werden Regelungen über eine Kostenbeteiligung oder alternative Leistungen des Vorhabenträgers aufgenommen. Die Planung und Ausführung der Gehbahn obliegt der Stadt Jena.

#### Regelung zu Straßenbahnmasten

Die Wandverankerungen der Spannkabel der Straßenbahnoberleitung sind an den abzubrechenden Bestandsgebäuden entlang der Saalbahnhofstraße angebracht. Nach ersten Absprachen mit dem

Jenaer Nahverkehr und der Stadt Jena werden daher neue Masten entlang der Saalbahnstraße geplant. Da ab 2023 die Züge des neuen Straßenbahntyps TRAMLINK 800 in Jena eingeführt werden sollen, ist seitens der Jenaer Nahverkehr GmbH das Straßenbahnprojekt „Der 800er TRAMLINK Jena“ in Planung, welches unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Anpassungen der Fahrleitungsanlagen beinhaltet. Es sind daher Regelungen zur Kostenteilung für die Planung und / oder Herstellung neuer Masten zwischen dem Jenaer Nahverkehr und dem Vorhabenträger in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

#### Baustellenverkehr

Da die Straßenbahntrasse in der Saalbahnstraße zu den wichtigsten ÖPNV-Achsen in der Stadt Jena zählt, sind Störungen des Betriebs während der Baumaßnahmen weitestgehend auszuschließen. Im Durchführungsvertrag werden daher Regelungen zur Führung des Baustellenverkehrs hauptsächlich über die Straße Am Anger getroffen.

#### Schallschutz

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind passive Schallschutzmaßnahmen durch Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bzw. TA Lärm notwendig. Zur Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bei gleichzeitiger Sicherung der Fassadestruktur regelt der Vorhabenträger gemeinsam mit der Stadt innerhalb des Durchführungsvertrages die konkrete Ausgestaltung der Freisitze.

### **7.6.2 Sonstige Regelungen**

#### Fassadengestaltung

Der Durchführungsvertrag soll einen Abschnitt enthalten, welcher die mit der Stadt Jena und dem Baukunstbeirat (Beirat für Baukunst, Stadtgestaltung und Denkmalpflege) abgestimmte und noch abzustimmende Gestaltung der Fassade regelt.

#### Grünmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag konkretisiert. Dies betrifft:

- den zukünftigen Umgang mit dem Naturdenkmal Stieleiche
- die Pflanzung von 6 Kleinbäumen im künftigen Digital Art Park
- die intensive Begrünung von Flächen des Digital Art Parks bzw. der Decke der Tiefgarage
- die anteilige extensive Begrünung der jeweiligen Dachflächen, die eine Neigung bis zu 5° aufweisen.

#### Denkmalfachliche Begleitung

Zur Sicherstellung einer denkmalfachlichen Begleitung durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wird die Verpflichtung zur Übermittlung der Termine zwei Wochen vor Beginn der ersten Erdarbeiten in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### Werbeanlagen

Da bei den Werbeanlagen des dotSource Campus nicht die Richtlinie der Stadt Jena zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zur Anwendung kommt, wird im Durchführungsvertrag die Abschaltung der Werbeanlagenbeleuchtung geregelt:

- Abschaltung Werbeanlagen: von 0:00 Uhr bis 6:00 Uhr,
- Abschaltung beleuchteter Firmenschilder: von 0:00 Uhr bis 6:00 Uhr, falls in dieser Zeit vom Betreiber nicht gearbeitet wird bzw. Waren oder Dienstleistungen nicht angeboten werden
- Abschaltung gestalterisches Licht: von 0:00 Uhr bis 6:00 Uhr.

## **8 Maßnahmenblätter**

Maßnahmenblatt		Maßnahmen-Nr.: M 1	
<b>Projekt:</b> vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 46 „dotSource Campus“		<b>Gemarkung:</b> Jena	
<b>Planungsträger:</b> dotSource Headquarter GmbH		<b>Flur:</b> 7	
<b>Planer:</b> ATP Berlin Planungs GmbH		<b>Flurstücke:</b> 112/2	
<b>Datum:</b> 04.12.2023		<b>Fläche:</b> Standort des Baumes	
<b>Beeinträchtigungen:</b>			
Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/>		Eingriff nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/>	
kein Eingriff <input checked="" type="checkbox"/>			
<b>betroffene Schutzgüter:</b>			
Landschaftsbild <input checked="" type="checkbox"/>		Boden <input type="checkbox"/>	
Wasser <input type="checkbox"/>		Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/>	
Flora/Fauna <input checked="" type="checkbox"/>			
<b>Maßnahmetyp:</b>			
Vermeidungs- maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>		Minimierungs- maßnahme <input type="checkbox"/>	
Ausgleichs- maßnahme <input type="checkbox"/>		gestalterische Maßnahme <input type="checkbox"/>	
<b>Ziel der Maßnahme:</b>			
Schutz der ND-Eiche			
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b>			
Die im Geltungsbereich befindliche ND-Eiche ist entsprechend Planzeichnung A zum Erhalt festgesetzt und im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vor Verlust zu schützen, zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen.			
<b>Biotopeentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Während der gesamten Baumaßnahmen sind Wurzel- und Kronenbereich der ND-Eiche entsprechend DIN 18920 und RAS-LP4 durch eine ortsfeste Absperrung (Bauzaun) zu schützen. Die Absperrung ist 1,50 m außerhalb des Kronenbereichs zu errichten und während der gesamten Bauphase vorzuhalten. Maßnahmen, die von DIN 18920 und RAS-LP4 abweichen, sind mit einem Baumsachverständigen sowie der Unteren Naturschutzbehörde Jena abzustimmen.</li> <li>- Vor Beginn der Baumaßnahmen sind zur Überwachung der Bodenfeuchte Bodenwassersensoren einzubauen und während der gesamten Bauzeit vorzuhalten. Die konkrete Umsetzung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</li> <li>- Um ein Austrocknen des Wurzelbereiches wegen der Abgrabung bis 12 m Tiefe zu vermeiden, ist für die Baumaßnahme ein Konzept zur Bewässerung der Eiche vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</li> <li>- Werden bei Tiefbauarbeiten außerhalb des Schutzbereiches Wurzeln vorgefunden, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde bzw. die ökologische Baubegleitung zu informieren. Beschädigte Wurzeln sind umgehend fachgerecht zu versorgen.</li> <li>- Der Bereich der Kronentraufe sowie des Wurzelbereiches darf nicht mit Maschinen oder Fahrzeugen befahren werden. Materialablagerungen sowie jedwede Arbeiten innerhalb dieses Bereiches sind nicht gestattet. Sollte ausnahmsweise eine Beanspruchung des Schutzbereiches erforderlich sein, ist eine Ausnahmegenehmigung der /Unteren Naturschutzbehörde Jena einzuholen. Eine Nutzung der momentan gepflasterten Fläche neben der Zufahrt zur Feuerwehr als Parkplatz für PKW ist weiterhin möglich. Eine Nutzung von Fahrzeugen mit höheren Aufbauten/ LKW ist auszuschließen.</li> <li>- Bei Beschädigung von größeren Ästen hat ein fachgerechter Rückschnitt und Versorgung mit Wundverschlussmittel zu erfolgen.</li> <li>- Das Baumschutzkonzept vom 01.10.2022 ist zwingend anzuwenden.</li> <li>- Nach der Baumaßnahme sind im Zusammenhang mit der Gestaltung des Wurzelbereiches bodenverbessernde Maßnahmen wie Belüftung vorzunehmen. Dafür ist ein Konzept mit der Unteren Naturschutzbehörde Jena abzustimmen. Folgende Hinweise sind dabei zu beachten:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufnahme vorhandene Versiegelung, Pflaster, Treppenanlage, Stützmauer</li> <li>2. ggf. leichte Modellierung der Oberfläche unter Beachtung des Erhalts aller vorhandener Wurzeln</li> <li>3. teilweiser Einbau einer neuen Befestigung im Bereich der jetzigen Pflasterfläche</li> <li>4. geplanter Einbau von Bänken mit entsprechendem Zugang</li> <li>5. Entsiegelung und Neuversiegelung gegenrechnen</li> </ol> </li> </ul>			

- Baubegleitend hat über die gesamte Bauzeit eine Überwachung (ökologische Baubegleitung) durch einen Baumsachverständigen zu erfolgen. Bei vermuteten Eingriffen in den Wurzelbereich ist eine gutachterliche Untersuchung einzuleiten. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.	
<b>Maßnahmenrealisierung:</b>	
Maßnahmenbeginn:	Beginn der Bauarbeiten
Fertigstellung der Maßnahme:	mit Abschluss der Baumaßnahmen
Funktionskontrolle:	über gesamten Bauzeitraum
<b>Maßnahmen-Sicherung:</b>	
Grunderwerb erforderlich:      ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsbeschränkung:          ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	<b>Zuständigkeit:</b> dotSource Headquarter GmbH

Maßnahmenblatt		Maßnahmen-Nr.: M 2
<b>Projekt:</b> vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 46 „dotSource Campus“ <b>Planungsträger:</b> dotSource Headquarter GmbH <b>Planer:</b> ATP Berlin Planungs GmbH <b>Datum:</b> 04.12.2023	<b>Gemarkung:</b> Jena <b>Flur:</b> 13 <b>Flurstücke:</b> 193/2 <b>Fläche:</b> Standort der Bäume	
<b>Beeinträchtigungen:</b>		
Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/>	Eingriff nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/>	kein Eingriff <input checked="" type="checkbox"/>
<b>betroffene Schutzgüter:</b>		
Landschaftsbild <input checked="" type="checkbox"/>	Boden <input type="checkbox"/>	Wasser <input type="checkbox"/>
		Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/>
		Flora/Fauna <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Maßnahmetyp:</b>		
Vermeidungs- maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Minimierungs- maßnahme <input type="checkbox"/>	Ausgleichs- maßnahme <input type="checkbox"/>
		gestalterische Maßnahme <input type="checkbox"/>
<b>Ziel der Maßnahme:</b>		
Unterbinden vermeidbarer Eingriffe in den Gehölzbestand entlang der Saalbahnhofstraße (5 Ahornbäume)		
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b>		
Im Geltungsbereich sind die entsprechend Planzeichnung A zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang der Saalbahnhofstraße (5 Ahornbäume) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vor Verlust zu schützen.		
<b>Biotopeentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Während der gesamten Baumaßnahmen sind Wurzel- und Kronenbereich der lt. Planzeichnung zu sichernden Bäume entsprechend DIN 18920 und RAS-LP4 durch eine feste Absperrung (Bauzaun) zu schützen. Die Umzäunung hat fußwegseitig (Bereich der Baumaßnahme) soweit möglich mind. 1,50m außerhalb des Kronenbereichs zu erfolgen. Maßnahmen, die von DIN 18920 und RAS-LP4 abweichen, sind mit einem Baumsachverständigen sowie dem FD Naturschutz abzustimmen.</li> <li>- Der Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) darf nicht mit Maschinen oder Fahrzeugen befahren oder als Lagerstätte genutzt werden. Sollte eine Befahrung des Wurzelbereiches ausnahmsweise notwendig sein, sind die Wurzelbereiche durch Auflage von Stahlplatten oder Baggermatratzen zu schützen. Die Befahrung ist auf ein Minimum zu beschränken.</li> <li>- Bei Beschädigung von Ästen oder Stamm hat ein fachgerechter Rückschnitt und Versorgung mit Wundverschlussmittel zu erfolgen. Eine vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Jena ist zwingend erforderlich.</li> <li>- Baubegleitend hat eine Überwachung (ökologische Baubegleitung) durch einen Baumsachverständigen zu erfolgen. Bei vermuteten Eingriffen in den Wurzelbereich ist eine gutachterliche Untersuchung einzuleiten. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.</li> </ul>		
<b>Maßnahmenrealisierung:</b>		
Maßnahmenbeginn:	Beginn der Bauarbeiten	
Fertigstellung der Maßnahme:	nach Beendigung der Baumaßnahmen	
Funktionskontrolle:	über gesamten Bauzeitraum	
<b>Maßnahmen-Sicherung:</b>		
Grunderwerb erforderlich: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsbeschränkung: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	<b>Zuständigkeit:</b> dotSource Headquarter GmbH	



Maßnahmenblatt		Maßnahmen-Nr.: M 4
<b>Projekt:</b> vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 46 „dotSource Campus“		<b>Gemarkung:</b> Jena <b>Flur:</b> 7 <b>Flurstücke:</b> 115/2 <b>Fläche:</b> ca. 900 m <sup>2</sup>
<b>Planungsträger:</b> dotSource Headquarter GmbH <b>Planer:</b> ATP Berlin Planungs GmbH <b>Datum:</b> 04.12.2023		
<b>Beeinträchtigungen:</b>		
Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> kein Eingriff <input checked="" type="checkbox"/>		
<b>betroffene Schutzgüter:</b>		
Landschaftsbild <input checked="" type="checkbox"/> Boden <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Flora/Fauna <input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Maßnahmetyp:</b>		
Vermeidungs- maßnahme <input type="checkbox"/> Minimierungs- maßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichs- maßnahme <input type="checkbox"/> gestalterische Maßnahme <input type="checkbox"/>		
<b>Ziel der Maßnahme:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anteilige Begrünung der Tiefgaragendecke als Ausgleich für unvermeidbare, dauerhafte Verluste von Vegetationsflächen im Bereich der zu überbauenden Grundstücksanteile</li> <li>- Schaffung eines attraktiven Landschaftsbildes</li> <li>- Begünstigung des Mikroklimas mittels Begrünung</li> <li>- Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. Minderung des Regenwasserabflusses und Filterung des Niederschlagswassers</li> <li>- Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und ggf. Tiere</li> </ul>		
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bereich des Digital Art Park (vgl. Freiflächenplan) ist anteilig mit einem Mindestanteil von 20 % der Freifläche dauerhaft intensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm zu versehen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.</li> <li>- Vorzugsweise sind torffreie Substrate zu verwenden.</li> <li>- Es sind standortgerechte nicht invasive artenreiche Saatgutmischungen bzw. Pflanzen (vorzugsweise einheimische Wildpflanzen zu verwenden.</li> <li>- Abgängige Pflanzen sind spätestens in der der Fertigstellung der Tiefgarage folgenden Vegetationsperiode artgleich zu ersetzen.</li> <li>- Struktureiche Gestaltung zur Erhöhung der Artenvielfalt (Anhügelung, Totholz, Steine etc.)</li> </ul>		
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- mind. 80 cm tiefer durchwurzelbarer Bodenraum</li> <li>- 1-jährige Fertigstellungspflege, 2-jährige Entwicklungspflege, anschließend dauerhafte Unterhaltungspflege</li> <li>- Verzicht auf den Einsatz von synthetischen Düngern und Pestiziden</li> </ul>		
<b>Maßnahmenrealisierung:</b>		
Maßnahmenbeginn: nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen Fertigstellung der Maßnahme: vor Nutzungsbeginn Funktionskontrolle: nach Abschluss der Pflanzarbeiten, mit Auslaufen der Entwicklungspflege		
<b>Maßnahmen-Sicherung:</b>		
Grunderwerb erforderlich: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsbeschränkung: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>		<b>Zuständigkeit:</b> dotSource Headquarter GmbH

Maßnahmenblatt		Maßnahmen-Nr.: M 5
<b>Projekt:</b> vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 46 „dotSource Campus“ <b>Planungsträger:</b> dotSource Headquarter GmbH <b>Planer:</b> ATP Berlin Planungs GmbH <b>Datum:</b> 04.12.2023	<b>Gemarkung:</b> Jena <b>Flur:</b> 7 <b>Flurstücke:</b> 113/2, 114/2, 115/2 <b>Fläche:</b> ca. 1432 m <sup>2</sup>	
<b>Beeinträchtigungen:</b>		
Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> kein Eingriff <input checked="" type="checkbox"/>		
<b>betroffene Schutzgüter:</b>		
Landschaftsbild <input checked="" type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Flora/Fauna <input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Maßnahmetyp:</b>		
Vermeidungs- maßnahme <input type="checkbox"/> Minimierungs- maßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichs- maßnahme <input type="checkbox"/> gestalterische Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Ziel der Maßnahme:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrünung der Flachdächer der Bürogebäudeteile als Ausgleich für unvermeidbare, dauerhafte Verluste von Vegetationsflächen im Bereich der zu überbauenden Grundstücksteile</li> <li>- Schaffung eines attraktiven Landschaftsbildes (bzw. Dachaufsichten)</li> <li>- Begünstigung des Mikroklimas mittels Begrünung</li> <li>- Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. Minderung des Regenwasserabflusses und Filterung des Niederschlagswassers</li> <li>- Schaffung von (Ersatz-)Lebensräumen für Pflanzen und ggf. Tiere</li> </ul>		
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Dächer der Teilbauflächen 3, 9 und 10 im Urbanen Gebiet (MU) sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische und konstruktive Aufbauten sind zusammengenommen bis zu einem Flächenanteil von 35 % der Dachfläche davon ausgenommen.</li> <li>- Herstellung der erforderlichen Schutzschicht, Dränschicht und Filterschicht sowie die eigentliche Vegetationsschicht, vorzugsweise sind torffreie Substrate zu verwenden.</li> <li>- Rhizombildende Pflanzenarten sollten nur mit hochwirksamen Rhizomsperren verwendet werden.</li> <li>- Die Bepflanzung erfolgt mit Moos-Sedum oder Gras-Kraut-Begrünungen, zu verwenden sind standortgerechte, nicht invasive artenreiche Saatgut-/ Pflanzenauswahl (vorzugsweise einheimische Wildpflanzen)</li> <li>- Struktureiche Gestaltung zur Erhöhung der Artenvielfalt (Anhügelung, Totholz, Steine etc.)</li> </ul>		
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-jährige Fertigstellungspflege, 2-jährige Entwicklungspflege, anschließend dauerhafte Unterhaltungspflege</li> <li>- Verzicht auf den Einsatz von synthetischen Düngern und Pestiziden</li> </ul>		
<b>Maßnahmenrealisierung:</b>		
Maßnahmenbeginn: nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen Fertigstellung der Maßnahme: vor Nutzungsbeginn Funktionskontrolle: nach Abschluss der Pflanzarbeiten, mit Auslaufen der Entwicklungspflege		
<b>Maßnahmen-Sicherung:</b>		
Grunderwerb erforderlich: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsbeschränkung: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>		<b>Zuständigkeit:</b> dotSource Headquarter GmbH

Maßnahmenblatt		Maßnahmen-Nr.: M 6
<b>Projekt:</b> vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 46 „dotSource Campus“ <b>Planungsträger:</b> dotSource Headquarter GmbH <b>Planer:</b> ATP Berlin Planungs GmbH <b>Datum:</b> 04.12.2023	<b>Gemarkung:</b> Jena <b>Flur:</b> 7 <b>Flurstücke:</b> 113/2, 114/2, 115/2 <b>Fläche:</b> Fläche der Flurstücke	
<b>Beeinträchtigungen:</b>		
Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/> Eingriff nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> kein Eingriff <input checked="" type="checkbox"/>		
<b>betroffene Schutzgüter:</b>		
Landschaftsbild <input type="checkbox"/> Boden <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Flora/Fauna <input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Maßnahmetyp:</b>		
Vermeidungs- maßnahme <input type="checkbox"/> Minimierungs- maßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichs- maßnahme <input type="checkbox"/> gestalterische Maßnahme <input type="checkbox"/>		
<b>Ziel der Maßnahme:</b>		
Minimierung des Verlustes und der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten durch Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung		
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im gesamten Plangebiet ist die Beleuchtung der Erschließungsstraßen sowie der Außenbereiche der Wohngebäude auf das notwendige Maß zu beschränken.</li> <li>- Für die Straßenbeleuchtung der privaten Straßen und Wege auf dem Grundstück sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Diese sind mit einem Anteil kurzweiliger Strahlung von max. 14 % (ultraviolette und blaue Lichtanteile) und einer Farbtemperatur CCT bis max. 3.000 K oder darunter auszuführen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.</li> <li>- Die Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung ist für die Planung heranzuziehen.</li> <li>- Beleuchtete Werbeanlagen sowie Firmenschilder, falls in dieser Zeit vom Betreiber nicht gearbeitet wird bzw. Waren oder Dienstleistungen nicht angeboten werden. sind zwischen 00:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten.</li> </ul>		
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>		
keine Festlegung erforderlich		
<b>Maßnahmenrealisierung:</b>		
Maßnahmenbeginn: nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen Fertigstellung der Maßnahme: vor Nutzungsbeginn Funktionskontrolle: keine Festlegung erforderlich		
<b>Maßnahmen-Sicherung:</b>		
Grunderwerb erforderlich: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsbeschränkung: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>		<b>Zuständigkeit:</b> dotSource Headquarter GmbH

Maßnahmenblatt		Maßnahmen-Nr.: M 7
<b>Projekt:</b> vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 46 „dotSource Campus“ <b>Planungsträger:</b> dotSource Headquarter GmbH <b>Planer:</b> ATP Berlin Planungs GmbH <b>Datum:</b> 04.12.2023	<b>Gemarkung:</b> Jena <b>Flur:</b> 7 <b>Flurstücke:</b> 113/2, 114/2 und 115/2 <b>Fläche:</b> -	
<b>Beeinträchtigungen:</b>		
Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/>	Eingriff nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/>	kein Eingriff <input checked="" type="checkbox"/>
<b>betroffene Schutzgüter:</b>		
Landschaftsbild <input type="checkbox"/>	Boden <input type="checkbox"/>	Wasser <input type="checkbox"/>
	Klima/Luft <input type="checkbox"/>	Flora/Fauna <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Maßnahmetyp:</b>		
Vermeidungs- maßnahme <input type="checkbox"/>	Minimierungs- maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Ausgleichs- maßnahme <input type="checkbox"/>
		gestalterische Maßnahme <input type="checkbox"/>
<b>Ziel der Maßnahme:</b>		
- Schaffung von Ersatzquartieren und Nistplätzen für geschützte Tierarten		
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b>		
- Zwei Nisthilfen für Turmfalken - Fünf Nistkästen für Mauersegler - Zehn Spaltraumquartiere (Fassadeneinbausteine, Fassadenflachkästen) für Fledermäuse - Planung und Verortung gemäß Gutachten der BÖSCHA GmbH und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde		
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>		
keine Festlegung erforderlich		
<b>Maßnahmenrealisierung:</b>		
Maßnahmenbeginn:	nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen	
Fertigstellung der Maßnahme:	vor Nutzungsbeginn	
Funktionskontrolle:	keine Festlegung erforderlich	
<b>Maßnahmen-Sicherung:</b>		
Grunderwerb erforderlich:	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Zuständigkeit:</b> dotSource Headquarter GmbH
Nutzungsbeschränkung:	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	

Maßnahmenblatt		Maßnahmen-Nr.: M 8
<b>Projekt:</b> vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 46 „dotSource Campus“ <b>Planungsträger:</b> dotSource Headquarter GmbH <b>Planer:</b> ATP Berlin Planungs GmbH <b>Datum:</b> 04.12.2023	<b>Gemarkung:</b> Jena <b>Flur:</b> 7 <b>Flurstücke:</b> 113/2, 114/2 und 115/2 <b>Fläche:</b> -	
<b>Beeinträchtigungen:</b>		
Eingriff ausgleichbar <input type="checkbox"/>	Eingriff nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/>	kein Eingriff <input checked="" type="checkbox"/>
<b>betroffene Schutzgüter:</b>		
Landschaftsbild <input type="checkbox"/>	Boden <input type="checkbox"/>	Wasser <input type="checkbox"/>
Klima/Luft <input type="checkbox"/>	Flora/Fauna <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Maßnahmetyp:</b>		
Vermeidungs- maßnahme <input type="checkbox"/>	Minimierungs- maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>	Ausgleichs- maßnahme <input type="checkbox"/>
gestalterische Maßnahme <input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Ziel der Maßnahme:</b>		
- Minderung des Risikos von Vogelschlag		
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vogelfreundliche Gestaltung der PV-Module (matte Gestaltung): Das Spiegelungsvermögen von PV-Modulen wird von Farbgebung und Oberflächenstruktur beeinflusst. Verwendung von Solar-Paneelen in einer matten Ausführung, die keine Spiegelungen aufweist,</li> <li>- Markierung zusammenhängender Glasflächen von mehr als 3 m<sup>2</sup> Größe (Fenster, Türen, Fassadenteile etc. mit Spiegelungseffekten), auch wenn sie Unterteilungen aufweisen, dazu sind ausschließlich als hochwirksam geprüfte Mustern nach RÖSSLER et al. 2022 „<i>Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht</i>“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu verwenden</li> <li>- Markierung von Glasbrüstungen zw. ggf. optional erforderlichen Glasscheiben aus Lärmschutzgründen (jeweils Durchsicht), dazu sind ausschließlich als hochwirksam geprüfte Mustern nach RÖSSLER et al. 2022 „<i>Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht</i>“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu verwenden</li> <li>- Für die konkrete Fassadengestaltung ist das Fachgutachten Vogelschlagrisiko, Böscha GmbH von November 2023 zu berücksichtigen</li> <li>- Die konkrete Umsetzung der Maßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</li> </ul>		
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>		
keine Festlegung erforderlich		
<b>Maßnahmenrealisierung:</b>		
Maßnahmenbeginn:	nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen	
Fertigstellung der Maßnahme:	vor Nutzungsbeginn	
Funktionskontrolle:	keine Festlegung erforderlich	
<b>Maßnahmen-Sicherung:</b>		
Grunderwerb erforderlich:	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Zuständigkeit:</b> dotSource Headquarter GmbH
Nutzungsbeschränkung:	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	